

Arbeiterwohnungsbau in Stuttgart 1933—1937

Wissenschaftliche Abhandlung
zur Erlangung der Doktorwürde
an der Staatswirtschaftlichen Fakultät
der
Ludwig-Maximilians-Universität zu München

vorgelegt von

Ruth Galler

1938.

Arbeiterwohnungsbau in Stuttgart 1933—1937

Wissenschaftliche Abhandlung
zur Erlangung der Doktorwürde
an der Staatswirtschaftlichen Fakultät
der
Ludwig-Maximilians-Universität zu München

vorgelegt von

Ruth Galler

Berichterstatter: Geheimrat Professor Dr. Adolf Weber



Vorwort.

Vorliegende Arbeit soll einen Überblick geben über die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse der arbeitenden Bevölkerung in Stuttgart, wie sie sich seit der Machtübernahme durch die NSDAP ergeben hat.

Da die Bautätigkeit für Kleinwohnungen, wie sie für Bevölkerungskreise mit kleinem Einkommen in Betracht kommen, durch ihre sozial-politische Bedeutung in dauerndem Anwachsen begriffen ist, so habe ich aus dieser stetig fließenden Bewegung der Siedlungs- und Arbeiterwohnstättenbautätigkeit eine abgegrenzte Zeitspanne herausgegriffen und die Untersuchung mit dem Ende des Jahres 1937 abgeschlossen. Bis zu diesem Jahre standen mir auch die zu der Untersuchung nötigen statistischen Angaben zur Verfügung.

Berücksichtigt wurden bei dieser Arbeit besonders die neuen geschlossenen Siedlungen, wie sie in vorbildlicher Weise in der Art des Stuttgarter Kleingartenorts mit Landzulage verwirklicht wurden.

Die Anregung zu vorliegender Arbeit gab mir Herr Geheimrat Professor Dr. Adolf Weber, dem ich an dieser Stelle sowohl für die Anleitung und Überlassung der Arbeit danken möchte, als auch für die wertvollen volkswirtschaftlichen Erkenntnisse, die mir im volkswirtschaftlichen Seminar unter seiner Leitung vermittelt wurden.

Dem Stuttgarter Bau- und Wohlfahrtsverein gilt mein Dank für die bereitwillige Überlassung von einschlägigem Material; dem Vorstand des Vereins, Herrn Direktor L a i b, danke ich besonders für seine

persönlichen Bemühungen, die mir die Besichtigung von Arbeiterwohnungen in Ostheim ermöglichten.

Ebenso danke ich dem Vorstand des Städt. Wohnungs- und Siedlungsamtes für die Gewährung der Einsicht in die Arbeit der Wohnungs- und Siedlungstätigkeit der Stadt Stuttgart.

Das Städt. statistische Amt überließ mir sehr aufschlussreiches Material, ebenso die Württembergische Landeskreditanstalt und die Stuttgarter Siedlungsgesellschaft.

Allen Stellen von Stadt, Partei und gemeinnützigen Bau-Unternehmen, die durch ihre Angaben meine Arbeit förderten, sage ich meinen herzlichen Dank.

I. Teil.

1. Kapitel: Versuche zur Lösung der Arbeiterwohnungsfrage in Stuttgart vor dem Krieg. 1

Bedeutung der Wohnungsfrage für die geistige und körperliche Eigenschaft der Industriearbeiter

Vorgehen Englands und Frankreichs in Bezug auf das Arbeiterwohnungswesen im letzten Jahrhundert

Eingreifen öffentlicher Stellen in Deutschland zur Abhilfe der auftretenden Übelstände in den Wohnverhältnissen der Arbeiterschaft

Wohnungsfürsorge für Arbeiter in Stuttgart durch private Vereinigungen

Arbeiterkolonien in Stuttgart vor dem Krieg

Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege

2. Kapitel: Arbeiterwohnungsbau in Stuttgart während des Kriegs und der Nachkriegsjahre 16

Erliegen des Wohnungsbaus während des Kriegs

Gründe, die zur verstärkten Nachfrage nach Wohnungen in der Nachkriegszeit führten

Verstärktes Eingreifen der öffentlichen Hand zur Abhilfe der Wohnungsnot durch gesetzliche Bestimmungen

Schaffung von Arbeiterwohnstätten durch Eigenbau der Stadt Stuttgart in den Nachkriegsjahren bis 1930

II. Teil1. Kapitel: Arbeiterwohnungsbau in Stuttgart von 1933-1937 28

Kurz gefasster Rückblick über die Lage in der Wohnungswirtschaft 1933

Folgen der nationalsozialistischen Politik in Bezug auf Arbeitslosigkeit, Eheschließungs- und Bevölkerungspolitik

Ihre Auswirkungen am Wohnungsmarkt unter besonderer Berücksichtigung Stuttgarter Verhältnisse
Miete und Einkommen

Altstadtsanierung in Stuttgart

Förderungsmaßnahmen der öffentlichen Stellen zur Schaffung neuen Wohnraums

Finanzierung des Arbeiterwohnungsbaus in Stuttgart (Reich, Land, Gemeinde, Württembergische Landeskreditanstalt)

2. Kapitel: Arbeitersiedlungen in Stuttgart 75

Die soziale und politische Bedeutung der Arbeitersiedlung im neuen Staat

Der württembergische Industriearbeiter und die halbbäuerliche Siedlung (Pendelwanderung)

3. Kapitel: Die Erwerbslosen- und Stadtrandsiedlung 864. Kapitel: Das Stuttgarter Kleineigenheim mit Landzulage 87

Erwerbslosensiedlung und Kleineigenheim

Finanzierungsmöglichkeiten

Bedeutung der Arbeitgeberdarlehen

Die Arbeitersiedlung im einzelnen

Reisachsiedlung - Wolfbuschsiedlung -

Mühlhausen - Rotwegsiedlung - Sommerrain -

Steinhaldenfeld

III. Teil: Folgerung und Schluss 119

I. Teil

1. Kapitel

Versuche zur Lösung der Arbeiterwohnungsfrage in Stuttgart vor dem Krieg.

Die Arbeiterwohnungsfrage und damit die Frage nach ihrer besten Lösung ist, seit sie aktuell wurde, nicht mehr zur Ruhe gekommen. Ihre große Bedeutung liegt eben darin, dass sie den überwiegenden Teil des deutschen Volkes, den Arbeiter- und Mittelstand, unmittelbar berührt, also Personengruppen, die mit einem kleinen Einkommen zu rechnen gezwungen sind. Die Wohnungsnot wird in neuerer Zeit von dem modernen Menschen, der durch Erziehung, Schulung, durch die Gewährung und Einräumung verschiedener Freiheiten, wie politischer und sozialer Rechte viel anspruchsvoller geworden ist, als etwa der Arbeiter noch Anfang und Mitte des vorigen Jahrhunderts, auch demgemäß viel stärker empfunden. Die Übelstände, die auf dem Gebiet des Wohnungswesens besonders in der Nachkriegszeit ans Licht traten, lagen schon zum Teil in den Verhältnissen der Vorkriegszeit verankert. Als Folge der schon erwähnten mangelhaften Erstellung von Arbeiterwohnungen vor dem Krieg finden wir bereits zu dieser Zeit einen erheblichen Rückgang an Leerwohnungen, was meistens als Barometer einer beginnenden Wohnungsnot gewertet werden kann. So werden bereits größere Wohnungen in Altstadtvierteln in kleinere aufgeteilt (siehe Altstadtsanierung), wobei die Belegungsdichte der einzelnen Wohnungen auch in Stuttgart bereits große Schattenseiten zeigte.

Abgesehen von diesen Mängeln wurde die freie Wohnungsbautätigkeit vor dem Krieg sehr oft auch dadurch behindert, dass der Kapitalmarkt für die Bauzwecke nur ungleichmäßig mit Mitteln ausgestattet wurde. In

Zeiten aufsteigender Wirtschaftskonjunktur, in denen auch die Wohnungsnachfrage steigt, wird sich doch das anlagesuchende Kapital in erster Linie der Industrie dienstbar machen. Eine weitere Schwierigkeit hatte sich schon vor dem Kriege bei der Finanzierung von Wohnungen dadurch herausgebildet, dass der Realkreditmarkt für zweite Hypotheken öfters versagte. Solche waren dann nur schwer und unter teuren Bedingungen zu beschaffen. Trotz aller dieser Schwierigkeiten und Mängeln in der Wohnungsbeschaffung vor dem Kriege darf nicht verkannt werden, dass der freie Wohnungsbau in dieser Zeit sich nicht ohne Erfolg für die Unterbringung großer Volksmassen in den Städten bemüht hat. Es darf dabei aber nicht übersehen werden, dass er oft die Aufgabe des Baues von kleinen billigen Wohnungen qualitativ nicht befriedigend und quantitativ in unzulänglichen Maße gelöst hat. Von der Zahl, der Beschaffenheit und der Belegungsdichte der Arbeiterwohnungen hängt aber zum guten Teil der Bestand und die Gesundheit des Volkes ab. Noch vor der Ernährung dürften schlechte Wohnungsverhältnisse die Ursache sein, die Krankheit und Sterblichkeit eines Volkes erheblich beeinflussen. Ein durch Krankheit und Sterblichkeit geschwächtes Volk bedeutet aber für den Staat ein Sinken seiner wirtschaftlichen Leistung und seiner Wehrkraft. Aber nicht nur körperliche Schäden sind die Folge schlechter Wohnungsverhältnisse, sondern auch die geistigen und moralischen Eigenschaften eines Volkes leiden darunter. Wie oft hat schon die Praxis bewiesen, dass das Fehlen einer wohnlichen Heimstätte zu einer Zerstörung jeglichen Gefühls für die Heimat und zur Interesselosigkeit und Feindschaft gegen die bestehende Gesellschaftsordnung führt. Es war daher kein Wunder, wenn der Marxismus und Kommunismus auch in Deutschland die größte Zahl seiner Anhänger gerade in den Arbeitervierteln der Städte hatte.

Die Einsicht in die Bedeutung dieser Fragen kannte die Zeit des unbeschränkten Liberalismus noch nicht. Erst in dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts, als sich bereits die Unterlassungssünden auf diesem Gebiet auszuwirken begannen, fing man auch in Deutschland an, die soziale und damit nationale Bedeutung einwandfreier Wohnverhältnisse zu erkennen, nachdem bereits England und Frankreich in dieser Hinsicht vorangegangen waren. In England wurde so bereits 1868 ein Gesetz erlassen, wonach dem Staat die Pflicht auferlegt wurde, an Gemeinden, welche Arbeiterwohnungen erstellen wollten, Geld zu günstigen Bedingungen zu verleihen; und zwar ging man dabei soweit, dass erstens die Amortisationsfrist sich über 50 Jahre erstrecken konnte und zweitens wurde auf die hypothekarische Sicherheit verzichtet. In den Jahren 1886 wurde dann das Gesetz (Houses of working classes act) zur Förderung der Arbeiterwohnungen noch dahin erweitert, dass der Staat nicht mehr nur Gemeinden, sondern auch Privatunternehmern und Gesellschaften, deren Maximaldividende 5 % nicht überschritt, Darlehen für den Bau von Arbeiterwohnungen gewährte, wobei hier allerdings im Gegensatz zu den Gemeinden hypothekarische Sicherheit gewährleistet werden musste. Auch ging die Beleihung hier nur bis zur Hälfte des Taxationswertes, bei den Gemeinden bis zum vollen Wert⁺⁾ . In Frankreich sah das Gesetz vom 30. November 1894 (Loi relative aux habitations ouvrières) zur Förderung billiger Arbeiterwohnungen, vor, dass sämtliche Stiftungen bis zu 1/5 ihres Stammvermögens zur Errichtung billiger Arbeiterwohnungen verwenden und als Hypotheken für derartige Häuser anlegen dürfen. In gleicher Weise ist es den Sparkassen gestattet, den 5. Teil ihrer Reserven anzulegen. Endlich dürfen Versicherungen mit den Erbauern oder Erwerbern solcher billiger Häuser Lebensversicherungen abschließen, falls die Käufer mittels Annuitäten den Preis ihrer Häuser abtragen sollen. Die Versicherungen

⁺⁾ O. Trüdinger, Die Arbeiterwohnungsfrage und die Bestrebungen zur Lösung derselben. Jena 1888. S. 88.

sind dann derart abzuschließen, dass die Gesellschaft bei eintretendem Todesfall des Käufers die Zahlung der noch nicht entrichteten Amortisationsraten übernimmt +).

Während in England und Frankreich bereits gesetzliche Bestimmungen bestanden zur Förderung des Arbeiterwohnungsbaus, begnügten sich in Deutschland die öffentlichen Stellen im allgemeinen mit dem Erlass von baupolizeilichen Vorschriften, welche bestimmten, wie gebaut werden sollte und welches Mindestmaß die einzelnen Wohnräume aufzuweisen hatten. Damit wurde aber auf dem Gebiet der Arbeiterwohnungsfürsorge nicht gerade viel erreicht. Einzelne Bundesstaaten gingen jedoch dazu über, eingehende Vorschriften über Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege zu erlassen, wenn auch verhältnismäßig erst spät, so das ehemalige Königreich Württemberg mit einer Verfügung des Innenministeriums vom 21.3.1901. Zu gleicher Zeit und aus den gleichen Erwägungen heraus errichtete die Stadt Stuttgart das Städtische Wohnungsamt, das sich bis zum Ausbruch des Weltkrieges mit der Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege befasste ++). Auch glaubte man damit ein wirksames Mittel eingesetzt zu haben, um der Wohnungsnot abzuheben und Klarheit über den Wohnungsmarkt zu bekommen. Denn auch in Stuttgart begannen sich allmählich Übelstände auf dem Gebiet des Wohnungswesens herauszubilden, als nach der Zeit um 1860 Stuttgart sich zur Industriestadt entwickelte. Der Ausbau des Verkehrs machte Stuttgart zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt, was die wirtschaftliche Entwicklung sehr förderte. Dazu kommt, dass die Stuttgarter Industrie nicht rohstoffgebunden ist, sondern dass ihre Bedeutung in der verarbeitenden Industrie liegt. Von den bedeutendsten Werken entstanden in diesen Jahren die Boschwerke 1886,

+) Ed. Pfeiffer, Eigenes Heim oder billige Wohnung. S.139 ff.

++) Ungerer, Wohnungswesen in Stuttgart. 27.5.1936. Unveröffentlichter Vortrag, gehalten beim 2.kommunalpolitischen Lehrgang im Stuttgarter Rathaus.

die Daimlerwerke 1882 und die Farbwerke Siegler, ausserdem Maschinenfabriken u.a. Die Zahl der Fabriken stieg in der Zeit von 1832-1860 von 17 auf 173, die Zahl der Arbeiter von 600 auf 4000 +).

In dieser Zeit nahm die Bevölkerung sprunghaft zu, was zum guten Teil auf dem Hereinfluten der arbeitswilligen Kräfte aus dem ganzen Land beruhte. In welchem Maße dies der Fall war, zeigt die Bevölkerungsstatistik. Noch im Jahre 1819 betrug die Stuttgarter Bevölkerung 38 055 und nahm dann langsam zu. 1849 zählte man 47 837 Personen, im Jahre 1867 75 781. Von hier an stieg die Bevölkerungszahl sehr schnell an, sodass sie bis 1880 bereits 117 303 und 1900 176 699, 1914 341 867 betrug ++). Diese Bevölkerungszunahme in kaum 100 Jahren kam vor allem der Arbeiterbevölkerung zugute, die ihren Verhältnissen entsprechend an die Wohnungsbedürfnisse nur geringe Ansprüche stellen konnte. So musste denn ein Teil von ihnen in oft menschenunwürdigen Wohnungen, die zum Teil an Überfüllung litten, hausen. Bevor sich nun öffentliche Stellen mit der Abhilfe dieser sozial und gesundheitlich ungünstigen Wohnungsverhältnisse beschäftigten, befasste sich in Stuttgart „Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen“ als erster auf diesem Gebiet mit der Fürsorge für die Wohnungen der arbeitenden Bevölkerung. Ein sehr großer Teil der Stuttgarter Arbeiterwohnungen verdankt diesem gemeinnützigen Verein seine Entstehung und besonders in allerneuester Zeit ist er für die Heimstätten bzw. Siedlungsstättenbeschaffung in Stuttgart stark eingespannt. Der Zweck des Vereins, der 1866 ins Leben trat, gipfelte in dem auch heute noch aktuellen Grundsatz: „Das Verständnis für die in unserem Volke erwachsenen sozialen Pflichten in immer wei-

+) „Stadt- und Wirtschaftsgeschichte Großstadts“ in geschichtl. Aufriss (neue Bearbeitung 1936) Stadtarchivar Stengel, Stuttgart 1936.

++) Die Statistik der Stadt Stuttgart 1937. S.69.

tere Kreise zu verbreiten und zugleich durch Förderung des Interesses und durch Hebung der sittlichen und wirtschaftlichen Zustände der arbeitenden Klassen dazu beitragen, die Kluft zwischen den Gesellschaftsschichten zu überbrücken." +) Von den vielen Maßnahmen, die der Sorge um die werktätige Bevölkerung galten, seien nur einige angeführt, die in späteren Jahren von der Öffentlichkeit übernommen wurden: Schaffung für Arbeitslose 1868, Beschäftigungsmöglichkeiten für Frauen und Mädchen 1870, Freiessen für bedürftige Kriegerfamilien, Kartoffelkauf für bedürftige Familien 1882. Die umfassendste Tätigkeit des Vereins wurde jedoch auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge und Wohnungsbeschaffung entfaltet. Die Übelstände, die sich bei dem raschen Wachsen der Städte überall zeigten, zeigten auch in Stuttgart bereits bedenkliche Zustände, wenn auch nicht in dem Ausmaße, wie in vielen anderen Großstädten, was zum Teil daher rührt, dass die großen Industriewerke (Daimler, Bosch) in den Vororten liegen und daher ein großer Teil der Arbeiterschaft ausserhalb Stuttgarts wohnt. Auch fehlen in Stuttgart fast ganz die für andere Großstädte so typischen Hinterhäuser und Höfewohnungen; auch die riesigen Mietskasernen trifft man in Stuttgart nicht an.

Um aber trotz der nach aussen immerhin günstigen Umstände ein klares Bild über die wahren Wohnungszustände der Arbeiterbevölkerung zu gewinnen und dadurch dem Übel abhelfen zu können, veranstaltete der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen 1886 eine Untersuchung über das Stuttgarter Wohnungswesen, bei der die Stadt, die Armenbehörde, die Vorstände der Krankenkassen, Armenärzte und Armenpfleger ihre Unterstützung zusagten. Von den 3500 Fragebogen, die in Stuttgart

+) Rechenschaftsbericht des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen 1915/16. Stuttgart 1916, S.1

ausgegeben wurden, konnten jedoch nur 1331 für statistische Zwecke benutzt werden. Die Erhebungen ergaben nach Ed. Pfeiffer etwa folgendes Bild +): 1331 Wohnungen beherbergten 5084 Personen, darunter 1076 Familien und 255 Einzelpersonen, wobei die Familie durchschnittlich 4,5 Köpfe zählte. Im einzelnen setzten sich die Familien zusammen: 786 bis zu 5 Personen; 272 von 6-10 Personen; 14 von 11-15 Personen und 4 über 15 Personen. Der Beruf der betr. Familienväter war sehr verschieden. Nahezu sämtliche Beschäftigungsarten kamen vor. Unter den männlichen Insassen dieser Wohnungen waren am zahlreichsten folgende Berufsarten vertreten:

195 Tagelöhner	16 Kutscher
63 Schreiner	15 Steinhauer
61 Schuhmacher	14 Weingärtner
49 Schneider	14 Knechte
37 Zimmerleute	13 Schlosser
31 Maurer	

Der Umfang der einzelnen Wohnungen war natürlich nach der Größe der einzelnen Familien unterschiedlich. Von den 1331 Wohnungen waren (einschließlich 25 Dach- und Souterrainwohnungen) 795 einzimmerig. In diesen Einzimmerwohnungen waren 2113 Personen untergebracht. Damit kamen also nahezu 3 Personen auf 1 Zimmer. Da aber in mehreren Zimmern doch auch nur 1 oder 2 Personen wohnten, so kamen andererseits wieder 4-5 Personen auf 1 Zimmer. 413 Personen waren so in Zweizimmerwohnungen untergebracht, darunter 1 Dach- und 3 Souterrainwohnungen mit einer Belegungsdichte von 5 Personen auf die Wohnung oder 2 1/2 Köpfe auf das Zimmer. Ähnlich war das Verhältnis bei 16 Familien mit Vierzimmerwohnungen, in welchen 132 Personen wohnten. Schließlich befanden sich von den Familien, über welche die Erhebungen angestellt worden waren, noch 3 Wohnungen von je 5 Zimmern. Die dort wohnenden Familien zählten zusam-

+) Ed. Pfeiffer, Eigenes Heim oder billige Wohnung.
Stuttgart 1896. II. Auflage. S. 11 ff.

men 43 Personen. Auch hier kamen nahezu 3 Köpfe auf das Zimmer. Unter diesen 43 Personen gehörten jedoch nur 19 zu den betreffenden Familien, das andere, nicht weniger als 24, waren Untermieter. Denn die Untermieter spielte damals, wie auch heute noch, bei den ärmeren Familien eine große Rolle. Sehen sie doch darin ein Mittel, durch hohe Mietpreise ihre eigenen Unkosten für Miete weitgehend zu verringern.

Was nun die Qualität der Wohnungen, über die diese Enquête veranstaltet wurde, angeht, so wurde von den Sachverständigen folgendes Urteil abgegeben: 108 Wohnungen wurden als zu feucht bezeichnet; 95 als zu dunkel; 100 als schlecht lüftbar; bei 127 wurde die Reinlichkeit als mangelhaft, bei 83 Wohnungen die Fußböden und bei 148 die Wände als schlecht bezeichnet. Daneben wurden 63 Wohnungen als direkt gesundheitsschädigend erkannt +).

Die Mißstände, die durch diese Untersuchungen ans Licht gefördert wurden, ließen in dem Verein, auf dessen Initiative ja die Untersuchung getätigt wurde, den Entschluss reifen, mit aller Kraft dem Übel abzuhelpfen; bei der Erhebung traten besonders üble Mißstände hervor in Bezug auf das Schlafstellenwesen und die Untervermietung. Hatte der Verein zwar schon 1870 ein Heim für erwerbstätige Frauen und Mädchen errichtet, so war für alleinstehende Männer in dieser Art noch nichts geschehen. Daher wurde jetzt in Gemeinschaft mit dem „Arbeiterbildungsverein“ 1890 ein Arbeiterheim mit einem Aufwand von 491 000 Mark errichtet, das in 135 Zimmern für 240 Arbeiter Unterkunft zu billigen Preisen bot. Dieses Stuttgarter Arbeiterwohnheim war die erste derartig durchgeführte Anstalt, nach dessen Muster später auch in anderen Städten ähnliches errichtet wurde. Die sich nun immer vergrößernde Zahl von Arbeitern, die in diesem Heim Unter-

+) Veröffentlichung der Enquête in Ed. Pfeiffer:
„Eigenes Heim oder billige Wohnung“, S.13 ff.

kunft suchten, aber oft wegen Platzmangels keine mehr finden konnten, veranlasste den Verein 1911 eine zweite derartige Anstalt zu bauen, das sogen. Ledigenheim mit einer Unterkunftsmöglichkeit für 200 Erwerbstätige.

Das Ergebnis der statistischen Erhebung einerseits und die guten Erfahrungen, die der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen mit der Erstellung von Wohnheimen andererseits gemacht hatte, veranlassten ihn, auf der nun eingeschlagenen Bahn der Arbeiterwohnungsfürsorge weiterzuschreiten und nun auch an den Bau von gesunden und doch billigen Familienwohnungen zu gehen^{*)}. Um eine wesentliche und spürbare Besserung der Wohnungsverhältnisse zu erreichen, konnte dieser Plan nur Bedeutung erlangen, wenn er im großen angefasst wurde. Dazu waren aber vor allem größere Mittel erforderlich, die der Verein von sich aus nicht hätte aufbringen können. So wandte er sich an die materiell gutgestellten Bevölkerungskreise Stuttgarts in einem Aufruf, in dem es u.a. heißt: „Soll ein nennenswerter Anfang gemacht werden mit der Erstellung von Arbeiterwohnungen, so sind nach einer vorläufigen Berechnung 500 000 Mark erforderlich. Wir wenden uns daher an unsere Mitbürger mit der dringenden Bitte, uns die Erreichung unseres großen Zieles dadurch möglich zu machen, dass uns diese Summe gegen 3-%ige unkündbare Schuldscheine zur Verfügung gestellt wird. Diese Schuldscheine werden von unserem mit juristischer Persönlichkeit ausgestatteten Verein in Abschnitten von je 1000 Mark ausgestellt. Dem Darlehen werden als Gegenwert die von uns zu erbauenden Häuser gegenüberstehen; ausserdem haftet der Verein mit seinem ganzen Vermögen an Kapital und Zinsen.“

Der Aufruf verhallte nicht ungehört. Die Notwendigkeit und die soziale Bedeutung dieses Vorhabens wurde von der Bürgerschaft erkannt, und so wurden in kurzer

^{*)} Rechenschaftsbericht des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen, 1916. S.14.

Zeit aus Privathand ca. 465 000 Mark zur Verfügung gestellt. Der Erfolg war also in Bezug auf die Finanzierung ein durchaus befriedigender. Wie groß das Vertrauen der Geldgeber in die Kreditwürdigkeit des Unternehmens war, geht aus der Tatsache hervor, dass die Summe ohne jede hypothekarische Sicherheit, nur gegen 3-~~4~~ige Schuldscheine zur Verfügung gestellt wurde. Unterstützung fanden die Bestrebungen des Vereins auch noch in hohem Maße durch das Entgegenkommen der Alters- und Invalidenversicherung, von der dem Verein mit Genehmigung des Innenministeriums annähernd 600 000 Mark für den Arbeiterwohnungsbau zu 3 1/2 % gegen hypothekarische Sicherheit vorgestreckt wurde. Auch die Städtische Sparkasse zeigte dadurch Entgegenkommen, dass sie einen billigeren Zinsfuß bei der Aufnahme eines Darlehens von 24 000 Mark berechnete.

Die auf diese Weise zusammengekommenen Geldmittel von über 1,5 Millionen erlaubten nun die Inangriffnahme des Arbeiterwohnungsbaus in großzügiger Weise. Die Vorarbeiten gestalteten sich ziemlich schwierig, da in Stuttgart der Grundbesitz sehr parzelliert und zerstückelt ist ⁺⁾ , war es von vorneherein nicht ganz einfach, ein größeres, für den Wohnungsbau geeignetes zusammenhängendes Gelände zu finden. Von 200 verschiedenen Grundbesitzern musste daher an der Peripherie der Stadt, im Osten, Westen und Süden einzelne nebeneinanderliegende Grundstücke aufgekauft werden, die zusammen einen Maßgehalt von 285 000 qm hatten. In der Folgezeit zeigte sich, wie vorteilhaft der Vorratsankauf von ausgedehnten Flächen war, bevor diese bebaut werden konnten; denn gleich nachdem die ersten Häuser erstellt waren, gingen die Preise der benachbarten

⁺⁾ In Württemberg führte nach Stockmann (Württ. Siedlungsfragen, Berlin 1937, S. 50 ff.) das mit der Realteilung und der Industrie verbundene Auf-dem-Land-Bleiben und die Selbsthaftmachung von landgebürtigen Industrie- und gewerbl. Arbeitern zu starker Zersplitterung von Landbesitz und Landnutzung.

Grundstücke stark in die Höhe; und je mehr die Siedlung sich mit der Zeit ausdehnte, desto mehr stieg die Grundrente der benachbarten Grundstücke und Baustellen. Im Jahre 1891 wurde mit dem Bau der ersten Häuserreihe im Osten der Stadt begonnen. Zunächst dachte man an die Errichtung von Einfamilienhäusern. Da aber doch schon an der damaligen Peripherie die Grundpreise hoch waren, so hätten diese und die Baukosten die Miete erhöht, was ja unbedingt vermieden werden sollte. So entschloss man sich, kleine Zwei- bis Dreifamilienhäuser zu bauen, wobei jeder Familie noch ein kleiner Gartenanteil zugewiesen werden sollte. Auf diese Weise wurden nun im Laufe der ersten 10 Jahre bis zum Jahre 1901 383 Arbeiterhäuser mit 1267 Baunummern in Stuttgart-Ostheim erstellt. In derselben Zeit erstanden im Westen Stuttgarts 30 Häuser mit 93 Wohnungen und im Süden (Südheim) 39 Häuser mit 136 Wohnungen. Die Größe der Arbeiterwohnungen in den Wohnkolonien beläuft sich in der Hauptsache auf 2-3 Zimmer; kleinere Wohnungen enthalten nur 1 Zimmer mit Nebenräumen, einige größere sind dagegen mit 4 Zimmern ausgestattet. Auf diese Weise sind in verhältnismäßig kurzer Zeit 1500 Arbeiterfamilien gut und billig untergebracht worden, wobei nicht die Bewohner von 500 Altstadtwohnungen eingerechnet sind, die im Zuge der damaligen Altstadtsanierung in der Kolonie Ostenau, die nicht als ausschließliche Arbeitersiedlung gedacht war, untergebracht wurden.

Nach dem 50. Jahresbericht des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen im Jahre 1916 verteilten sich bis dahin die Wohnungen nach Zimmern wie folgt:

Wohnungen mit	1	2	3	4 Zimmern	zusammen
in Ostheim ...	22	542	676	24	1 267
in Südheim ...	3	36	97	-	136
in Westheim ..	-	25	68	-	93
	25	603	841	24	1 496

Die Mietpreise dieser Wohnungen betrugen durchschnittlich in Mark:

Zimmer- zahl	Ostheim	Westheim	Südheim	Stuttgart
1	120	-	160	197
2	240	244	280	366
3	336	314	372	577
4	432	-	-	859

Die festgesetzten Mietpreise waren erheblich billiger als die Mietpreise ähnlicher Wohnungen, die von Privaten erstellt worden waren; denn sie wurden so berechnet, dass sie gerade zur Verzinsung des aufgewandten Kapitals, zur Bestreitung aller Hausunkosten und zu einer angemessenen Abschreibung ausreichten. Während die Wohnungen in der Stadt schon vor dem Krieg eine steigende Tendenz aufwiesen, wurde in den Arbeiterkolonien nur bei Einführung wesentlicher Verbesserungen, z.B. Linoleumbelag der Zimmer, eine Mieterhöhung vorgenommen, so dass sich das Verhältnis der Stadtwohnungen zu denen in den Arbeiterkolonien immer mehr zugunsten letzterer verschob. Das zeigte sich auch in der stets zunehmenden, auch während des Krieges nur wenig unterbrochenen Nachfrage nach Wohnungen in den Kolonien. Mit dem Bau der Arbeiterwohnungen verfolgte der Gemeinnützige Verein nicht nur den Zweck, billige Wohnungen für die werktätige Bevölkerung zu schaffen, sondern es sollte auch den wirtschaftlich schwachen Kreise der Bevölkerung eine Möglichkeit geboten werden, durch allmähliche Abzahlung selbst ein eigenes Heim zu erwerben, ein Gedanke, der nach dem Kriege von den Bausparkassen wieder aufgenommen und im Siedlungswerk noch vervollständigt wurde. Um den Erwerb eines solchen Hauses zu ermöglichen, wurde ein Teil der Häuser für einen Verkauf zugelassen, während die größeren Eckhäuser und die unentbehrlichen Geschäftshäuser der Arbeiterkolonie im Besitz des Vereins blieben. Um nun die Gefahr einer

möglichen Spekulation mit den verkauften Häusern von vornherein zu unterbinden und um der Einrichtung ihren gemeinnützigen Charakter zu bewahren, wurde beim Verkauf der Häuser ein Rückkaufsrecht ausbedungen, und zwar zum ursprünglichen Verkaufspreis und ausserdem im Grundbuch ein dingliches Recht eingetragen, dass Hof und Garten nicht überbaut und auch kein weiteres Stockwerk aufgebaut werden darf. Dieses in Stuttgart bereits 1891 eingeführte Rückkaufsrecht bewährte sich und fand auch in anderen Orten Nachahmung, z.B. in Bielefeld, Ulm u.a.

Neben den ausschließlichen Kolonien, die den Arbeitern überlassen waren, baute die gleiche Organisation die Wohnkolonie Ostenau, die aber hauptsächlich dem mittleren Beamtenstand, den Angestellten und auch freien Berufen vorbehalten war, also Personengruppen, die unter der Verteuerung der Mietpreise genau so zu leiden hatten wie der Arbeiter. Da jedoch nur von Arbeiterwohnungen die Rede sein soll, mag dieser Hinweis genügen.

Unabhängig von dem Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen haben sich schon etwas früher als dieser, nämlich 1860 zwei gemeinnützige Vereine in Stuttgart die Aufgabe gestellt, gute und billige Wohnungen zu bauen, nämlich der „Wohnungsverein“ und „Die gemeinnützige Baugesellschaft Stuttgart“. Letztere wurde mit einem Kapital von 565 000 Mark 1872 gegründet; jedoch können ihre vierstöckigen Miethäuser nicht als ausschließlich Arbeiterwohnungen angesehen werden. Als reine Arbeitersiedlung, die noch kurz vor dem Kriege entstanden ist, wäre noch die „Lug-ins-Land-Siedlung“ zu nennen, die in Untertürkheim durch eine Selbsthilfeorganisation der Daimler-Arbeiter entstanden ist. Es würde zu weit führen, alle die Baugenossenschaften aufzuzählen, die sich schon vor dem Kriege um gute und der Kaufkraft der wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungskreise angemessenen Wohnungen bemüht haben. Es

soll nur darauf hingewiesen werden, dass die Sorge der Unterbringung des Arbeiters zum größten Teil den gemeinnützigen Vereinen und Genossenschaften oblag, und dass sich die Öffentlichkeit, seien es Länder, Städte oder andere öffentliche Körperschaften mit wenigen Ausnahmen allergrößte Zurückhaltung auferlegte.

Trotzdem darf in diesem Zusammenhang nicht der Eindruck erweckt werden, als ob die Gemeinden überhaupt sich nicht in Wohnungsfragen bemüht hätten ⁺⁾ . Ihre Tätigkeit lag zwar vielleicht nicht so sehr auf dem Gebiet des Wohnungsbaus, sondern sie beschränkte sich im Rahmen der obrigkeitlichen Maßnahmen auf die Aufsicht über das Bauordnungs- und Fluchtlinienwesen, sowie auf Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege, also auf Maßnahmen, die ursprünglich auf Polizeiverordnungen begründet waren und sich später zu fürsorgerischer Tätigkeit der Gemeinden entwickelten ⁺⁺⁾ . Das Stuttgarter Wohnungsamt, das - wie oben erwähnt - bereits 1901 errichtet worden war, sah in der Erhaltung des vorhandenen Wohnraums seine vordringlichste Aufgabe. Obwohl nun die Wohnungsaufsicht in den Gemeinden nicht ohne polizeiliche Befugnisse auskommen konnte, so musste doch der soziale Zweck das Primäre sein. Als dessen wichtigster Punkt kommt in Betracht, dass die Wohnung Stätte des Familienlebens ist; denn diese ist von geordneten Wohnungsverhältnissen in hohem Grade abhängig (Gretschel-Darmstadt) ⁺⁺⁺ . Die Wohnungsaufsicht kann aber nur dann praktische Bedeutung haben, wenn :

-
- ⁺⁾ Wohnungsbau, Vortrag v. Stadtrat Fuchs-Breslau, anlässlich der 9. Hauptversammlung des Vereins für Wohnungswesen, Heft 8, S. 15.
 - ⁺⁺⁾ Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege, O. Dominikus Berlin. Schriften der Zentralstelle für Volkswohlfahrt, Berlin 1918.
 - ⁺⁺⁺ Wohnungsaufsicht und Wohnungsordnung, Gretschel-Darmstadt. Aus: Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Krieg. Stuttgart 1918, S. 111.

mit einer entsprechenden Wohnungspflege Hand in Hand geht. Das Zusammenarbeiten der beiden Tätigkeiten ist also Voraussetzung für ein erfolgreiches Wirken auf dem Gebiet der Wohnungserhaltung, die sich in der Bekämpfung der Mängel sowohl in der falschen und ungesunden Art der Benutzung der Wohnungen, z.B. Überfüllung, als auch in der schlechten Behandlung der Wohnräume ergibt. Auch muss die Wohnungsaufsicht ihre Aufgabe zum Teil in der Bekämpfung der Mißstände sehen, die nicht direkt in den Bereich der Wohnungsaufsicht fallen, deren Wurzeln aber doch zum Teil in den Wohnungsverhältnissen verankert liegen (Tuberkulose, Säuglingssterblichkeit).

In den einzelnen Staaten wurde die Wohnungsaufsicht vor dem Kriege zunächst in Bayern durch die Kgl. Verordnung vom 10.11.1901 und bald darauf in Württemberg durch Verfügung des Innenministeriums vom 21.5.1901 und 18.5.1907 durchgeführt +). Abgesehen von der Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege mussten schon vor dem Krieg (nach F u c h s , Breslau) die Gemeinden ihre Wohnungspolitik ganz besonders ausrichten:

- 1) Der Wohnungsbedarf musste stärker befriedigt werden,
- 2) der Kleinwohnungsbau bedurfte einer besseren Betreuung,
- 3) man musste der Verbilligung des Mietzinses eine stärkere Aufmerksamkeit schenken. Da der Wohnungsbedarf an billigen kleinen Wohnungen von der privaten Wirtschaft nur unzulänglich befriedigt wurde, mussten die Gemeinden allmählich dazu übergehen, dem schlimmsten Mangel durch gelegentlichen Eigenbau - was aber nur in Ausnahmefällen geschah - abzuhelpen. Daneben gingen die Gemeinden öfter dazu über, gemeinnützige Unternehmen in den Wohnungsbau einzuschalten, die bei der Produktion nicht von privatwirtschaftlichem Gewinnstreben geleitet wurden. Auch wurden von den Gemeinden solche Genossenschaften etwa durch Überlassung von städtischem Gelände zu billigeren Preisen und son-

+) Fuchs, Breslau, S.39.

stigen Erleichterungen gefördert. Auch die Hauptthesen beim Wohnungsbau, die Beschaffung der nachstehenden Hypotheken, suchten die Gemeinden durch städtische Kreditmaßnahmen auszuschalten. Aus dem Gesagten ist zu ersehen, dass trotzdem die Initiative für den Arbeiterwohnungsbau in wesentlichen Teilen den Privaten überlassen war. Aber auch schon vor dem Krieg versuchten die Gemeinden ihren Teil, der ja im Vergleich mit der Nachkriegszeit sehr gering war, dazu beizutragen, die größten Übelstände zu beseitigen.

2. Kapitel.

Arbeiterwohnungsbau während der Kriegs- und Nachkriegsjahre.

Überließ man, wie oben dargelegt, die Förderung des Arbeiterwohnungsbaus vor dem Kriege zum größten Teil der privaten Initiative, sei es durch gemeinnützige Vereine, Genossenschaften oder Privatunternehmen, so schuf der Ausbruch des Krieges und seine Folgezeit völlig neue Verhältnisse.

Der Wohnungsbau kam in dieser Zeit fast vollkommen zum Erliegen; denn das neugebildete Privatkapital, das in normalen Zeiten in Grundstücken und Immobilien Anlage suchte, wurde für die Finanzierung der Kriegsausgaben herangezogen, ausserdem fehlten die meisten Rohstoffe, wodurch die Produktion eine erzwungene Einschränkung erfahren musste, während die fortgesetzte Produktion zum Teil der Beschlagnahme für Heereszwecke anheim fiel. Gleichzeitig gingen durch die Einberufung der männlichen Bevölkerung zum Kriegsdienst die Eheschließungen und damit die Nachfrage nach Wohnungen stark zurück. Hierzu kam noch, dass viele kriegsgetraute Paare in zahlreichen Fällen sich nicht gleich eine eigene Wohnung mieten konnten und die Ehefrauen bei ihren Eltern oder Verwandten blieben.

*) W. Fey, Leistungen und Aufgaben im Wohnungs- und Siedlungsbau. Berlin 1936. Sonderh.d.Inst.f.Kon.junkturforschung. H.42, S.10.

So hat sich auch in Stuttgart die Zahl der nachgefragten Wohnungen während des Krieges kaum vermehrt. Ungefähr in der Mitte des Krieges ergab sich das Bild, dass vom 15. Juni 1915 bis zum 1. April 1916 die Leerwohnungen nur in verhältnismäßig geringen Ausmaße zurückgegangen sind ^{*)}.

Es standen leer am 15. Juni 1915		am 1. April 1916
zusammen	3 659	3 172
mit 1 Zimmer ...	294	243
2 " ...	685	651
3 " ...	1 577	1 253
4 " ...	638	567

Der Rückgang ist hauptsächlich bei den Dreizimmerwohnungen zu beobachten, was wohl darauf zurückzuführen sein dürfte, dass manche Familie, die früher eine Wohnung mit 4 oder mehr Zimmern bewohnte, sich nun mit einer kleineren Wohnung begnügte. Die Zahl der freien Wohnungen betrug so in der Mitte der Kriegszeit immer noch 4,2 % der Gesamtzahl der in Stuttgart vorhandenen Wohnungen. In den Arbeiterwohnungen des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen war der Stand der unvermieteten Wohnungen am 1. April 1915 demjenigen vom 15. Juni 1916 fast gleich.

Es standen hier leer am 1.4.1915		am 5.7.1916
in Ostheim	1	0
Südheim	4	7
Westheim	0	0
Ostenau	11	10
Altstadt	4	1
zusammen	20	18

Demnach ging die Zahl der leerstehenden Arbeiterwohnungen etwas zurück. Die Wohnungen, die durch Haushaltsauflösung frei wurden, reichten aber aus, um die

^{*)} Rechenschaftsbericht des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen. 1915, S. 16.

noch entstehende Nachfrage zu decken. So ruhte die Neubautätigkeit während des Krieges fast vollständig.

Während in Stuttgart so die Wohnungsverhältnisse bis 1918 im ganzen als geordnet angesehen werden konnten, änderte sich das Bild nach Kriegsende ganz bedeutend. In Stuttgart setzte ebenso wie im ganzen Reich schlagartig eine große Nachfrage nach Wohnungen ein, was seinen Grund teils in dem Zurückfluten der Frontkämpfer hatte - die Zahl der Eheschließungen stieg ja damit auch merklich an (1920 heirateten in Deutschland 894 978 Paare, also dreimal soviel als 1915/16) - dazu kam die Rückkehr reichsdeutscher Familien aus den durch den Versailler Vertrag abgetrennten Gebieten, sowie aus dem Ausland. Diese Familien suchten nun alle in den größeren Städten ihre neue Existenzmöglichkeit und damit Unterkunft und Wohnung. Die Wohnungsnachfrage wurde aber auch noch weiter verstärkt durch jene kriegsgetrauten Paare, die bis dahin noch keine eigene Wohnung besaßen; besonders stark wirkte sich auf die Nachfrage die durch die wirtschaftlichen und sozialen Strukturveränderungen der Nachkriegszeit bedingte und in erhöhtem Maße einsetzende Landflucht aus. Die Landflucht der Nachkriegsjahre lag aber auch zu einem guten Teil darin begründet, dass sich durch die Fürsorgemaßnahmen der Städte angelockt, viele dazu verleiten ließen, das Land zu verlassen, um dann in den Städten den Wohlfahrtsämtern und -einrichtungen zur Last zu fallen. Stuttgart hatte bei den Wanderungsbewegungen dieser Jahre einen besonders hohen Zuwachs an Haushaltungen zu verzeichnen. So sind in den Kalenderjahren 1924-1931 je einschließlich in Stuttgart 50 942 Personen mehr zugezogen als abgewandert. Dieser Zuwachs entspricht einer Zunahme an Haushaltungen von mindestens 12 000. Dieser großen Zuwanderung entsprach nun in keiner Weise der Wohnungsbestand.

Die Zahl der Wohnungssuchenden betrug nach der Vorkerkungsliste des Wohnungsamts am

	Personen
25.11.20	3 267
1. 7.21	5 092
1. 7.23	6 884
1. 7.25	6 995
1. 7.27	7 376
1. 1.29	4 081

Das Mißverhältnis, das sich, abgesehen von den Zuwanderungen zwischen Bedarf und Angebot nur aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung ergab, zeigt sich in der Gegenüberstellung von der Zahl der Eheschließungen und der durch Neubau hinzugekommenen Wohnungen.

	Eheschließungen	Zahl der Neubau- wohnungen
1919	3 985	362
1920	4 821	853
1921	3 687	318
1922	3 932	922
1923	2 172	647
1924	2 906	264
1925	2 929	652
1926	2 937	1 936
1927	3 143	2 511
1928	3 691	1 949
1929	3 973	2 001
1930	3 901	3 192
	<u>42 577</u>	<u>15 611</u>

(Statistik der Stadt Stuttgart 1934).

Die unzulängliche Neubautätigkeit in den Nachkriegsjahren mit dem Tiefpunkt 1924, dem ersten Jahr nach der Inflation, hatte seinen Grund in dem Mangel des für den Wohnungsbau nötigen Kapitals. Nach der Ver-
sicherung des Volksvermögens durch Krieg, Reparationen

und vor allem durch die Inflation, konnte erst wieder mit der Währungsstabilisation eine Grundlage für eine geordnete Wirtschaft geschaffen werden. Nach dieser Zeit wuchs auch allmählich das Sparkapital wieder an, das dem Baumarkt zur Verfügung gestellt werden konnte. Jedoch traten 1927 wiederum Stockungen ein, da in dieser Zeit die Pfandbriefe nur geringe Aufnahme fanden. Das auf dem Realkreditmarkt verfügbare Kapital reichte nicht aus für den Wohnungsbau, der den großen Bedarf in kurzer Zeit decken sollte. Dieser Kapitalmangel für die Bauwirtschaft hatte zu einem großen Teil seinen Grund in dem großen Kapitalbedarf der privaten Erwerbswirtschaft in den anderen Betätigungsbereichen. Ausserdem trat infolge der zunehmenden Beteiligung der öffentlichen Körperschaften an der gesamten Wirtschaftstätigkeit auch die öffentliche Hand am Kapitalmarkt auf. Um diese Zeit schwankte die Rendite der Goldpfandbriefe zwischen 7 und $9 \frac{1}{4} \%$; daneben bewegten sich nach dem Bericht des Instituts für Konjunkturforschung die Nettokosten für erststellige Wohnungsbauhypotheken der Bodenkreditinstitute von Anfang 1925 bis 1931 zwischen 8 und 10% ⁺⁾ . Alle diese Umstände wirkten dahin, dass sich der freie Wohnungsbau nicht wie in der Vorkriegszeit in nennenswertem Maß entwickeln konnte; „denn die Mieten, die sich entsprechend der Höhe der Zinssätze entwickeln mussten, ergaben bei gleichzeitig angestiegenen Baukosten für die große Masse der Bevölkerung untragbare Lasten.“ So rief denn die wirtschaftliche Umgestaltung, die sich aus diesen Umständen ergab, eine große Wohnungsnot hervor, die die minderbemittelten Klassen besonders hart traf und die zwangsläufig gesetzgeberische Bekämpfungsmaßnahmen auslösen mussten.

⁺⁾ Wagemann, Sonderheft für Konjunkturforschung, H.42
W.Fey, „Leistungen im deutschen Wohnungs- und Siedlungsbau“ 1936, S.12 ff.

Das Reich selbst versuchte durch die Verordnung zur Behebung der dringlichsten Not vom 15.I.1919 den Bau von Klein- und Mittelwohnungen anzuregen. Unter den obwaltenden Verhältnissen konnte der Erfolg nur relativ gering sein. Die schon während des Krieges eingeführten Mietschutzbestimmungen, die den Kündigungsschutz betrafen, wurden erweitert und für die Mietzinssätze eine reichsrechtliche Regelung getroffen. Neben diesen Vorschriften, die durch landesrechtliche Bestimmungen abgeändert und ausgeschaltet werden konnten, was auch in der Praxis geschah, trat als einschneidendste Maßnahme die sogen. öffentliche Bewirtschaftung des Wohnraumes. Aber auch hier wurde die Art der Lösung der Aufgabe: der möglichst gerechten Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, der Gewinnung möglichst viel neuen Wohnraums aus den schon vorhandenen Räumlichkeiten, z.B. durch Schaffung von Notwohnungen, sei es auch durch Um- oder Ausbau von Kasernen, Fabrikgebäuden, Dachgeschoßen usw., wie es besonders gleich nach Kriegsende häufig vorkam, sowie der Mittel, um den Zuzug auswärtiger Familien nach der Stadt zu verhindern, den einzelnen Ländern weitgehend überlassen. Es ist klar, dass eine Wohnungsnot, die solche Maßnahmen hervorruft, die gesamte Gestaltung des Wohnungswesens beeinflusst. Sie zwingt nicht nur dazu, alle möglichen, auch die zum Wohnen sonst ungeeigneten Räume, wie die eben erwähnten Fabrikräume, Schuppen, Baracken usw. zu Wohnräumen umzuwandeln. Sie erfordert auch staatliche Zwangseingriffe, wie z.B. das Dekret über Zwangseinnietungen. Sie steigert auch den Wert der schon vorhandenen Wohnungen, untergräbt das Bestreben, diese zu verbessern „und verhindert jeden, wenn auch noch so berechtigten Wohnungswechsel“ ^{*)}. Die sich aus dieser Wohnungsnot ergebenden Maßnahmen fanden ihren Niederschlag in drei Gesetzen:

^{*)} Helene Gerlach, Sozialpolitik. Dessau 1927, S.112

1) dem Wohnungsmangelgesetz vom 26.7.23, das die rechtliche Grundlage für die öffentliche Bewirtschaftung des Wohnraumes bildete. Das Gesetz war wohl eines der am meisten bekämpften, die in der Nachkriegszeit auf diesem Gebiet erlassen wurden. Es fand Anwendung auf alle Wohnungen, die vor dem 1.7.1918 erstellt worden waren (sogen. Altwohnungen). Dieses Gesetz trat am 1.4.33 ausser Kraft. Die Württembergische Vollzugsverfügung hatte auf die Belange der Hauseigentümer entsprechend der parteipolitischen Zusammensetzung der Landesregierung im Vergleich mit Preußen sehr große Rücksicht walten lassen. Die Durchführung des Gesetzes, mit der die Gemeinden beauftragt waren, und die in Stuttgart lange Jahre mit die wesentlichste Aufgabe des Wohnungsamtes bildete, war nach Stadtkammermann Ungerer „eine der undankbarsten, die man sich denken konnte“ *). Die Tätigkeit des Wohnungsamtes bestand hauptsächlich darin, die vorhandenen Wohnungen zu erhalten und wohnungssuchenden Familien nach der Dringlichkeit des einzelnen Falles eine freiwerdende Wohnung zuzuführen.

2) dem Reichsmietengesetz in der Fassung vom 20.11.28, das den Zweck hat, einer willkürlichen Mietsinsbildung bei Altwohnungen, die vor dem 1.7.18 bezugsfertig waren, vorzubeugen und durch das die gesetzliche Miete eingeführt wurde, die nach bestimmten Prozentsätzen nach der Friedensmiete berechnet wird.

3) dem Gesetz über Mieterschutz und Mietsinigungsämter in der Fassung vom 17.11.28 (Verbot der Umwandlung von Wohnungen in Geschäftsräume). Das Mieterschutzgesetz hob in seiner ersten Fassung das Kündigungsrecht des Vermieters auf und setzte dafür eine Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses in genau bestimmten Fällen. Nach der Fassung vom 17.11.28 war unter gleichen Voraussetzungen neben der Mietaufhebungsklage eine Kündigungsmöglichkeit gegeben, bei der jedoch das Amtsgericht mitwirken musste. Von diesen Gesetzen waren in Württemberg die Altwoh-

*) Ungerer, Wohnungswesen in Stuttgart. S.5.

nungen mit einer Friedensmiete von 1000 M und mehr in Stuttgart, 600 und mehr in Heilbronn, Ulm, Ludwigsburg, Esslingen, Reutlingen, Tübingen und Göttingen, 500 und mehr in den übrigen Städten von über 10 000 Einwohnern ausgenommen +).

Mit diesen Reichsgesetzen, die sich mit der Frage der möglichst rationellen Ausnutzung und Erhaltung des vorhandenen Wohnraums befassten, konnte jedoch nicht in genügendem Maße der Wohnungsnot gesteuert werden, was sich auch in Stuttgart aus den vorher angeführten Zahlen (S.19) der Wohnungssuchenden ergibt. Diesen Zahlen gegenüber, hinter denen notleidende Menschen standen, konnte sich aber die Stadtverwaltung nicht länger passiv verhalten. So hat die Stadt neben den gesetzlich gebotenen Maßnahmen ein umfangreiches Programm produktiver Maßnahmen in Angriff genommen und zwar auf zwei Arten: 1) in der Form des städtischen Eigenbaus und 2) in der Form der Förderung des Fremdbaus, der durch die Erstellung von Neubauten durch gemeinnützige Genossenschaften und sonstige Wohnungsbauvereinigungen, also auch durch Unterstützung privater Bauunternehmer, gekennzeichnet ist.

Im Eigenbau der Stadt Stuttgart wurden in den Jahren 1918-1930 5 489 Wohnungen erstellt, und zwar in überwiegender Mehrzahl Arbeiterwohnungen mit 2-3 Zimmern. Im einzelnen kam zur Erstellung:

	Z i m m e r				
	1	2	3	4	über 4
von 1918-23	55	456	676	58	31
von 1924-30	22	946	2776	420	41
zusammen	77	1402	3452	478	72

Der Anteil der Kleinwohnungen, d.h. der 2- und 3-Zimmerwohnungen beläuft sich so auf 25.6 % bzw. 62.9 % der erstellten Wohnungen. Die Wohnungen waren dabei den ortsüblichen Verhältnissen angepasst und nur in

+) Ungerer, siehe a.a.O.

Ausnahmefällen gehörten zu den Wohnungen gegipste Kammern. Die 4- und mehrzimmerigen Wohnungen waren dabei den kinderreichen Familien vorbehalten, die in diesen Wohnungen ein gesundes Heim finden sollten. Solche kinderreichen Wohnungen der Stadt befinden sich im Stadtteil „Ziegelklänge“.

Aber auch dem Prinzip der negativen Mieterauslese, d.h. solcher Personen, die sich in geordnete Hausgemeinschaften nicht eingliedern lassen, wurde durch den Bau einer Reihe von Einfachwohnungen Rechnung getragen.

Der Reichssparkommissar hatte in seinem Gutachten über die städtischen Einrichtungen im Jahre 1931 beanstandet, dass die Stadt Stuttgart zuviel Eigenbau betrieben habe und dass dabei verhältnismäßig teure Bauplätze gewählt worden seien (Anteil der Bauplatzkosten bis zu 24 %). In diesem Gutachten heißt es: „Bei einer Reihe von Baukomplexen wirken auch beide Momente, teurer Platz und Aufschließungskosten zusammen; Bauten, die zur Schaffung möglichst billiger Wohnungen errichtet werden sollen, dürfen nicht mit solchen Kostenelementen belastet werden. Auch ist es bedenklich, bei solchen Gelegenheiten zwar wünschenswerte, aber nicht lebenswichtige städtebauliche Projekte zu lösen, auch nicht aus der Erwägung heraus, dass die Stadt einspringen müsse, weil andere Kreise solche Aufgaben finanziell nicht tragen könnten.“ +)

Es ist ja schon immer eine Streitfrage gewesen, ob Städte oder Gemeinden selbst Wohnungen bauen sollen. Es spricht gewiss manche Erwägung dagegen. Auch zeigt die Praxis eine überwiegende Zurückhaltung im städtischen Wohnungsbau, wobei die Gründe, die dagegen angeführt werden, auch durchaus einleuchtend sind: die Mieten würden in kommunalen Wohnungen schlechter eingehen als beim privaten Hausbesitz, die Wohnräume würden weniger pfleglich behandelt, was einen schnelleren

+) Gutachten des Reichssparkommissars über Stuttgarter Einrichtungen 1931-32.

Verschleiß der Gemeindewohnungen nach sich zieht (hierzu ist aber zu bemerken, dass diesem doch weithin gesteuert wird durch die oben erwähnte Wohnungsaufsicht und Fürsorge). Ein weiterer Vorwurf, den man den stadteigenen Wohnungen macht, ist der, dass die Festsetzung der Miete oft nicht lediglich nach sachlichen, sondern zum Teil auch noch politischen Gesichtspunkten erfolge.

Der Reichsparkommissar kritisierte weiter den Eigenbau der Stadt Stuttgart als viel zu umfangreich (städtischer Anteil 45 %). Selbst unter dem Gesichtswinkel der Arbeitsbeschaffung sei er nicht zu rechtfertigen; ausserdem seien die Stadtwohnungen in manchen Fällen viel zu geräumig. Sie würden auch nicht immer bestimmungsgemäß verwendet, was sich nach den Erhebungen ergebe, wonach bis zu 60 % Untermieter gehalten werden.

Das ist aber ein Zeichen für die geringe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines großen Teiles der Bevölkerung und zwar sowohl der Vermieterschaft als der Untermieter, wobei besonders letztere einfach auf die Hilfe einer verhältnismäßig billigen Unterkunft angewiesen sind. Dieser Grund wurde nun zwar auch von dem Reichsparkommissar anerkannt und eingesehen. Trotzdem hielt er es aber nicht für vertretbar, „dass über das Städtische Wohnungsamt diesem Teil der Einwohner Fürsorgeleistungen zugewendet werden“. Auch wird der Eigenbau der Stadt abgelehnt, da im Vergleich mit anderen Städten die Wohndichtigkeit nach der Wohnungszählung 1927 gegenüber dem Reichsdurchschnitt von 0.98 Bewohner auf den Wohnraum die Stuttgarter Zahl 0.83, die niedrigste Ziffer einer Großstadt sei. Nur 0.8 % aller Wohnungen könnten als überfüllt angesehen werden. So bringt der Reichsparkommissar Argumente gegen den städtischen Eigenbau im allgemeinen, um dann für die Stuttgarter Verhältnisse festzustellen, dass hier zuviel betrieben wurde, was für die Finanzkraft der Stadt untragbar sei. Seine Meinung geht dahin, dass es Sache des privaten Bewerbers sei, sich geeignete Wohnungen zu verschaffen.

Demgegenüber muß aber festgestellt werden und wurde es auch in der Erwiderung der Stadt auf die Kritik des Reichssparkommissars hin ^{*)}, dass die Stadt den Eigenbau nicht etwa zum Vergnügen, sondern als notwendige Abhilfsmaßnahme auf sich nehmen müsste, um ein Wohnungselend, wie es in so vielen deutschen Großstädten in dieser Zeit auftrat, zu vermeiden; denn das Privatkapital hielt sich - wie schon oben erwähnt - vom Wohnungsbau fern; andererseits wurde aber das Mißverhältnis von Angebot und Nachfrage immer größer. Auch zeigte sich immer deutlicher, dass die Mietzinse der Neubauwohnungen die Private und auch Genossenschaften mit Hilfe öffentlicher Mittel (Hausgrundsteuer) errichteten, doch zum großen Teil nur für zahlungskräftige Mieter erschwinglich waren, nicht aber für die Masse der Arbeiterbevölkerung, die mit durchschnittlich 28-30 M Wochenlohn, z.B. für eine Dreizimmerwohnung in Hesslerach durchschnittlich 1075 M zu zahlen hatte; von den Arbeitslosen ganz zu schweigen.

Auch zeigte es sich, dass in den zwangsbewirtschafteten Wohnungen doch auch nicht immer wegen des Auswahlrechts der Vermieter in erster Linie die Wohnungsuchenden mit dem dringendsten Bedarf berücksichtigt wurden, sondern wieder die finanziell am Leistungsfähigsten. Die Wohnungsnot drohte in einen Massennotstand auszuarten, und so war die Stadt gezwungen, den Wohnungsmangel wenigstens insoweit zu mildern, daß die wirtschaftlichen Gesetze des freien Marktes einigermaßen wieder wirksam werden konnten.

Mit der beginnenden Entlastung des Wohnungsmarktes und mit dem Rückgang der Baupreise 1931 zog sich auch Stuttgart immer mehr vom Eigenbau zurück. Von 1930 an beschränkte sich hier der Eigenbau nur noch auf die Erstellung von Einfachwohnungen und findet hierin auch seine Rechtfertigung. Zusammenfassend kann fest-

^{*)} Erwiderung auf die Kritik des Reichssparkommissars. Aus dem Archiv des Stuttgarter Siedlungsamtes. Stuttgart 1932.

gestellt werden, dass sich Stuttgart bemüht hat, in der Zeit nach dem Krieg der Wohnungsnot zu begegnen durch Erstellung guter und billiger Arbeiterwohnungen. Die Mietzinse für diese Wohnungen werden nun nicht auf Grund der Produktionskosten, wodurch sie sich teurer stellen würden, sondern auf Grund einer angenommenen Friedensmiete berechnet. Dadurch stellen sich die Wohnungen natürlich viel billiger als die privaten Neubauwohnungen und sogar billiger als die entsprechenden Altwohnungen.

Es bedarf keiner besonderen Erklärung, dass durch die Eigenbautätigkeit die Finanzkraft der Stadt sehr in Anspruch genommen wurde. Wenn aber, wie aus dem Gutachten des Reichskommissars hervorgeht, andere Städte trotz ungünstigerer Verhältnisse weniger Eigenbau betrieben haben, so ist darauf zu antworten, „dass solche Städte in Bezug auf Eigenbau nach aussen hin bestimmt mehr einsparten, dass sie aber andererseits doch hohe Beträge für die Förderung des Fremdbaus zur Verfügung stellen mussten. Die sich hieraus ergebende laufende Belastung gleicht diese Vorteile mindestens wieder aus.“ (Antwort auf die Kritik des Reichssparkommissars). Da nach den Bestimmungen der DGO der Eigenbau der Städte weithin unterbunden ist (67, 1, 3), so können sie heute nur mehr ihre Förderungsmaßnahmen im allgemeinen dem privaten und genossenschaftlichen bzw. gemeinnützigen Wohnungsbau zuwenden.

II. Teil

1. Kapitel

Arbeiterwohnungsbau in Stuttgart seit 1933.

Die Zeit von 1924 ist die Zeit, in welcher nach dem Krieg und der Inflation der Wohnungsbau wieder anfang, wirtschaftliche Bedeutung zu erlangen. Es beginnt in dieser Periode die sogen. Hauszinssteuer-Aera. Sie zeichnete sich aus durch einen starken Einsatz an öffentlichen Mitteln für den Wohnungsbau und durch hohe Produktionsziffern an neuerstellten Wohnungen. Die Hauszinssteuer, die den Zweck hatte, den Hohlraum auszufüllen, der beim Althausbesitz durch die Abwertung der Hypotheken auf 1/4 ihres Nennbetrages entstanden war, betrug in diesen Jahren 1.6 Milliarden jährlich, von denen ca. 800 Millionen dem Wohnungsbau zufließen, jedoch hatte diese Hauszinssteuer oft nicht den gewünschten Erfolg, da die Mittel nur zum geringen Teil den breiten Massen zugute kamen, weil die Mieten der Neubauten, die mit den rückfließenden Hauszinssteuermitteln erstellt wurden, für die wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungsteile, für die sie ursprünglich nach den Grundsätzen der Steuerpolitik errichtet werden sollten, noch viel zu hoch waren. Die Nutznießer der Hauszinssteuer wurden fast ausschließlich die Mittelschichten; der gehobene Arbeiter- und Angestelltenstand mit größerem Einkommen, denn nach S t u c k r a d ⁺⁾ dienten die hohen Beträge an öffentlichen und zinsverbilligten Mitteln der damaligen Lage des Bau- und Kapitalmarkts entsprechend, im wesentlichen nur „zum Ausgleich der Überhöhung der Zins- und Baukosten.“ Die Auswirkungen des hohen Anteils an öffentlichen Mitteln der Wohnungsbaufinanzierung, der sich bis zu 70 % der Baukosten je Wohnungseinheit erstreckte,

⁺⁾ Stuckrad, Die Heimstätte des deutschen Arbeiters (Monatshefte für NS Sozialpolitik 1937, H.4, S.73).

wurde zum Teil ausgeglichen durch effektive Zinssätze der freien Kapitalien von 8 - 10 $\frac{3}{4}$ % jährlich und durch Baukosten bis zu 180 % der Vorkriegspreise." Trotz diesen Mißständen darf nun aber doch nicht übersehen werden, dass die rein zahlenmäßigen Ergebnisse der Baujahre 1924-31 beachtlich waren und dazu beigetragen haben, die Wohnungszwangswirtschaft allmählich abzubauen, wobei die gesetzliche Miete der Altwohnungen allmählich auf 12 % der Friedensmiete festgesetzt wurden.

Die neuerstellten Wohnungen in Stuttgart
nach der Zimmerzahl 1924-1931.

Jahr	Zahl der Wohnungen mit Zimmern												zusammen
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 u. mehr		
1924	2	57	93	31	40	14	13	4	2	3	5	264	
1925	12	96	220	158	87	24	22	14	9	5	5	652	
1926	7	220	1185	233	192	48	25	13	7	2	4	1936	
1927	13	351	1506	338	166	63	40	24	7	2	1	2511	
1928	6	233	962	460	123	97	50	20	10	5	6	1972	
1929	6	363	900	474	123	60	49	33	15	2	8	2033	
1930	12	737	1822	395	125	53	27	21	6	3	5	3206	
1931	9	476	852	181	63	38	18	12	4	4	-	1657	

(Entnommen aus der Statistik der Stadt Stuttgart 1936)

Wenn trotz der starken öffentlichen Förderung der Erfolg doch nicht der erhoffte war, so lag das sehr oft daran, dass die Wohnungen und - was sich besonders schädlich auswirkte - die Kleinwohnungen mit viel zu viel Aufwand erstellt wurden, so dass die Mietpreisdementsprechend, trotz der Subventionen, die der Arbeiterbevölkerung zugutekommen sollten, für diese unerschwinglich waren. Es soll jedoch nicht übergangen werden, dass auch vor der Machtergreifung erfolgreiche und wertvolle Bemühungen für die Schaffung von Arbeiterwohnstätten eingesetzt haben. Wie schon er-

wähnt, waren es in erster Linie die Gemeinden, die der dringendsten Not abzuhelpen versuchten, dann aber auch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die auf dem Gebiet des Arbeiterwohnungsbaus Beachtenswertes geleistet haben. Aber auch diese konnten sich in der Gestaltung des Wohnungsbauprogramms nicht immer so durchsetzen, wie es wünschenswert erschienen wäre. Im Vordergrund der öffentlichen Bautätigkeit standen der Nachfrage entsprechend quantitative Gesichtspunkte, und die Deckung des Wohnungsfehlbedarfs durch eine möglichst große Zahl von Geschoßwohnungen soweit als möglich zu bewerkstelligen.

Die Krisenjahre 1931/32 und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Beschäftigungsstand und damit auch die Einkommensverhältnisse der Arbeiterbevölkerung mussten den Gegensatz in der Wohnungswirtschaft der früheren Jahre, in Bezug auf das Mißverhältnis zwischen Miete und Einkommen (Miete oft bis 1/3 des Einkommens) in Erscheinung treten lassen. Das offenbarte sich darin, dass Kleinwohnungen leer standen (150000 im Reich) bei anhaltendem objektiven Wohnungsmangel der nicht kaufkräftigen Bevölkerung.

Das war in kurzem die Lage in der Wohnungswirtschaft von 1933.

War nun die Lage auf dem Gebiet des Wohnungswesens gerade für die minderbemittelte Bevölkerung bis dahin schon durch ein ungenügendes Angebot von Wohnungen, die ihrer Kaufkraft entsprochen hätten, gekennzeichnet, so trat dieser Mangel in der Folgezeit noch stärker zutage. Denn sowohl die Bemühungen des Staates, die Arbeitslosigkeit zu beheben durch Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen zur Wiederbelebung der Wirtschaft auf allen ihren Gebieten, durch den Aufbau der Wehrmacht, den Vierjahresplan, als auch die Maßnahmen der Regierung für eine gesunde Bevölkerungspolitik, die nach dem Gesetz zur Verminderung der Arbeitslosigkeit vom 1.6.33 durch Gewährung von Ehestandsdarlehen gefördert

werden sollte, sind nicht ohne Erfolg geblieben, führten aber auch damit zu einer stärkeren Beanspruchung des Wohnungsmarktes, denn durch die Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen konnten viele Volksgenossen, die während der Zeit ihrer Arbeitslosigkeit ihre Wohnungsansprüche auf ein Minimum beschränken mussten und teils als Untermieter, teils nur als Schlafgänger irgendwo untergekommen waren, daran denken, sich eine Familie zu gründen und sich eine eigene Wohnung zu beschaffen. Die Zahl der Arbeitslosen ging so in Stuttgart, die Januar 1931 noch 41 000 betrug (101,4 auf 1000 der Bevölkerung), bis Dezember 34 auf 8 030 (18.8 auf 1000 d. Bevölkerung), bis Dezember 35 auf 4 052 (9.5 auf 1000 d. Bevölkerung), bis Dezember 36 auf 1 857 (4.3 auf 1000 d. Bevölkerung), bis Dezember 37 auf 1 616 (3.6 auf 1000 d. Bevölkerung) zurück.

Wie nun die Zahl der Arbeitslosen abnahm, so nahm die der Eheschließungen zu. Betrug hier die Zahl der Eheschließenden 1925 2929 Ehen und 1932 3534 Ehen, so betrugen sie in den ersten Jahren nach der Machtergreifung 1933 4057, 1934 5300, 1935 4800 um 1937 auf 5543 anzusteigen⁺). Von diesen Ehen jedoch diejenigen herauszufinden, die auf Arbeiterhaushaltungen entfallen, ist kaum möglich. Jedoch können hier zum Teil ersatzweise die Zahlen der Eheschließungen der minderbemittelten Bevölkerungskreise Auskunft geben, die mit Hilfe von Ehestandsdarlehen in Stuttgart geschlossen werden konnten. Diese belaufen sich:

Jahr	Zahl der mit Ehestandsdarlehen geschl. Ehen	Eheschließungen in %	Kinder aus diesen Ehen
1933	543	13.2	51
1934	897	16.9	552
1935	661	13.2	622
1936	795	15.6	777
1937	856	15.5	976

⁺) Statistik der Stadt Stuttgart (Städt. Statistisches Amt) 1937.

Dieser an und für sich erfreuliche Aufschwung brachte jedoch auch Spannungen auf dem Gebiete des Wohnungsmarktes und hier wieder besonders im Kleinwohnungswesen mit sich, denn die zum Teil heute noch niedrigen Löhne der Arbeiter, insbesondere der Hilfsarbeiter (18-40 %) lassen für die Arbeitskreise nur die billigen Kleinwohnungen in Frage kommen. Da aber durch die rasch einsetzende Nachfrage trotz der Förderungsmaßnahmen solche nicht in erforderlichem Maße in den ersten Jahren geschaffen werden konnten, so trat in dieser Zeit in den Jahren 1933-35 bereits ein großer Abmangel an Wohnungen auf, so dass öffentliche Stellen bereits wieder ernsthaft die Wiedereinführung der Zwangswirtschaft erwogen. Die in den ersten Jahren nach der Machtergreifung erstellten Wohnungen betrugen in Stuttgart:

	Zahl der Wohnungen mit Zimmern											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11 u. mehr	zusammen
1933	56	480	978	495	183	53	34	13	4	3	5	2304
1934	9	478	1792	613	158	56	24	8	10	2	3	3116
1935	11	292	932	397	157	47	23	16	8	2	2	1887

Trotz dieses absolut hohen Prozentsatzes, den die Kleinwohnungen unter den neuerstellten Wohnungen einnahmen, reichte die Erstellung von Kleinwohnungen im Vergleich mit den Eheschließungen einerseits und der durchschnittlichen Einkommenshöhe der Arbeiter andererseits nicht aus. Der Prozentsatz der Kleinwohnungen betrug 1933 20,8 bzw. 42 %, 1934 15,3 bzw. 57,5 % und 1935 15,5 bzw. 49 %. Trotzdem in dieser Zeit ein Mangel bestand, der in eine allgemeine Wohnungsmot überzugehen drohte, erklärte der Reichsarbeitsminister, dass er einer reichsrechtlichen Regelung einer etwa wieder einzuführenden Zwangswirtschaft nicht zustimmen könne, da die Nachteile einer solchen sich hauptsächlich der Neubautätigkeit hemmend in den

Weg stellen würden. Nach einem im Mai 1936 erschienenen Gesetz wurde jedoch bereits die weitere Lockerung des Mieterschutzes eingestellt. Auch die Umwandlungen von Mietwohnungen in Geschäftsräume wurde von der Genehmigung der Gemeindebehörde abhängig gemacht, in der bedingt werden konnte, dass für den beanspruchten Raum neuer Wohnraum geschaffen oder der Gemeinde ein entsprechender Geldbetrag zu diesem Zweck zur Verfügung gestellt werden muss.

Die allgemeine Lage der Wohnungsverhältnisse in Stuttgart seit der Machtübernahme ergibt sich zunächst aus der Gegenüberstellung der Wohnbevölkerung und des Wohnungsbestandes, wobei allerdings eine besondere Herausstellung der Arbeiterbevölkerung und der Arbeiterwohnungen nicht möglich ist, da erstens nach dem Gesichtspunkt des Einkommens zu schließen ein Teil der Arbeiterschaft, wie z.B. Spezialarbeiter, ein höheres Einkommen haben als viele kleine Beamte, Lehrer usw., und zweitens der größte Teil der Arbeiterschaft in Mietshäusern mit gemischter Wohnbevölkerung in allen Stadtteilen und nicht in typischen Arbeiterwohnungen, die ja in großem Stile erst im Entstehen sind, Unterkunft und Wohnung findet, obgleich man auch in Stuttgart bevorzugte Wohngegenden für die verschiedenen Bevölkerungskreise kennt. So weisen z.B. die wohlhabenden Wohngegenden einen ziemlich hohen Prozentsatz an Selbständigen auf, z.B. im Bezirk Gänshöhe bis zu 22 %, während die Arbeiterbevölkerung in diesen Bezirken (Höhenlagen) nur schwach vertreten sind (10-20 %). Das gegensätzliche Bild zu diesen Bezirken geben solche, in denen die werktätige Bevölkerung den überwiegenden Teil der Wohnbevölkerung stellen. Hier steigt der Anteil der unselbständigen Arbeiter über 70 %, während die selbständigen Berufsklassen nur schwach vertreten sind (rund 9 %). Angestellte und Beamte erreichen hier nicht den durchschnittlichen Anteil. Am stärksten ist die Arbeiterbevölkerung in folgenden Stadtteilen vertreten ^{*)}:

^{*)} Statistik der Stadt Stuttgart 1937.

		<u>% der Erwerbs- personen</u>
Zentrum	mit	41,6
Vogelsang	"	37,4
Heslach	"	56,7
Ostheim	"	51,8
Gablenberg	"	48,9
Feuerbach	"	47,3
Münster	"	71,2

Wenn nach diesen Angaben zwar festgestellt werden kann, welche Wohngegenden Stuttgarts von der Arbeiterbevölkerung bevorzugt werden, sei es wegen der Nähe des Arbeitsplatzes oder wegen der billigeren Wohngelegenheit, so kann man doch nicht, will man den Wohnungsfehlbedarf der Stadt ermitteln, die einzelnen Bevölkerungskreise und ihre Wohnungen zergliedern. Ich muss mich daher bei der Ermittlung des Wohnungsfehlbedarfs mit allgemeinen Feststellungen begnügen.

Die Wohnbevölkerung Stuttgarts betrug nach der Volkszählung 1933 am

	<u>Anzahl der Personen</u>
16.6.1933	415 028
1.1.1934	417 985
1.1.1935	426 035
1.1.1936	429 428
1.1.1937	436 951
1.1.1938	451 942

Diese Angaben ergeben sich vom 16.1.1939 ab durch Fortschreiben des Städt. Statistischen Amtes. Der Bevölkerungszuwachs beträgt also 1935

8 050
am 1.1.36 3 393
1.1.37 7 523
1.1.38 14 991

Davon beträgt der Wanderungsgewinn

am 31.12.34 + 5 730 Personen
31.12.35 + 1 032
31.12.36 + 4 717
31.12.37 + 4 613

Der Rest entfällt auf den Geburtenüberschuss.

Ergibt sich nun aus diesen Zahlen seit 1935 eine gewisse rückläufige Tendenz, so dürfte das wohl zum Teil auf die Zentralisationsbestrebungen zurückzuführen sein, zum andern Teil aber doch wohl auch darauf, dass auch in den kleineren Städten in der Nähe Stuttgarts ein Wiedererstarken der Wirtschaft eingesetzt hat, so dass dadurch die Arbeiterschaft sich wieder mehr in diesen Gegenden ansiedeln kann.

Der Wohnungsbestand in Stuttgart ergibt folgendes Bild:

	Wohnungen mit Zimmern							
	1	2	3	4	5	6	7	8
16.5.27 ^{*)}	3119	22999	35049	13448	6173	3068	1054	423
1.1.33	3304	26506	44272	16475	7054	3520	1281	553
1.1.34	3486	28035	48693	18024	7483	3680	1349	586
1.1.35	3505	28538	50480	18647	7638	3736	1376	595
1.1.36	3518	28844	51408	19072	7797	3784	1399	611
1.1.37	3594	29510	53283	19778	7949	3831	1424	622
1.1.38	3660	30297	55173	20227	8053	3889	1442	636
	3 %	24,5	44,5	16,3	6,5	3,1	1,2	0,5
	9	10	11 u.mehr	zusammen				
16.5.27	188	110	101	85 732				
1.1.33	238	130	127	103 400				
1.1.34	254	138	136	111 864				
1.1.35	262	140	138	115 056				
1.1.36	270	142	140	116 965				
1.1.37	272	144	142	120 545				
1.1.38	280	147	145	123 949				
	0,2	0,1	0,1	100 %				

Daraus ergibt sich, dass am 1.1.1938 77,7 % bzw. 72 % sämtlicher Wohnungen Kleinwohnungen mit 1 und 2 bzw. 3 Zimmern sind gegen 21,9 % 1934. Nach der Reichswoh-

^{*)} Reichswohnungszählung 1927.

nungszählung 1927 betrug der Anteil der Kleinwohnungen in Stuttgart 20,6 % sämtlicher Wohnungen. Als Kleinwohnungen wurden bei dieser Berechnungsweise alle die Wohnungen angesehen, die einschließlich Küche bis zu 3 Räumen umfassten. In den Großstädten betrug damals der Reichsdurchschnitt 51,4 %, ohne Berlin nur 44,8 %. Von diesen Großstädten seien hier angeführt:

Berlin	69,4 %	Mannheim	52,4 %
Breslau	67 %	Köln	50,5 %
Chemnitz	63,2 %	Frankfurt	32,1 %
München	55,5 %	Nürnberg	25,9 %

Zu diesem in Stuttgart verhältnismäßig geringen Stand an Kleinwohnungen kommt noch hinzu, dass sich unter den Neubauwohnungen ein erheblicher Teil befindet mit Mietpreisen in Höhe von 60, 90, 130 M, was für die Arbeiterbevölkerung in ihrer Mehrzahl unerschwinglich ist. Ein typisches Beispiel hierfür bietet die Waisenhofsiedlung mit ihren Kleinwohnungen die für ein durchschnittliches Arbeitereinkommen viel zu teuer sind.

Der Oberbürgermeister der Stadt Stuttgart warnte daher wiederholt vor dieser Art der privaten kostspieligen Bautätigkeit, da eine solche nicht vertretbar ist und, da sich als Folge solcher Verteuerung gewöhnlich Leerstehen solcher Wohnungen ergibt, Kapitalfehlleitung ergibt. Um ein einigermaßen abgerundetes Bild von dem Wohnungsbestand zu erhalten, müssen die Zahlen der Wohnbevölkerung noch ergänzt werden durch die Zahl der Haushaltungen, die dem Wohnungsbestand gegenüberstehen. Ihre Zahl betrug am 16.6.1933 117 614. Diese hat sich bis 1.1.37 auf etwa 127 614 (geschätzt) vermehrt. Der objektive Wohnungsbestand betrug in diesem Zeitpunkt (nach Stadtamtmann Ungerer, Stuttgart) 7 069 Wohnungen. Nun kann aber der Mehrbestand an Haushaltungen über die Zahl der vorhandenen Wohnungen nicht immer als wirklicher Wohnungsbedarf betrachtet werden, da sich

immer eine Anzahl von Familien findet, die auf den Besitz einer eigenen Wohnung Verzicht leistet, sei es aus wirtschaftlichen, familiären oder sonstigen Gründen. Nach den Ausführungen von Stadtamtmann Ungerer in „Stuttgarter Wohnungswesen“ darf mit großer Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass unter Berücksichtigung der durch die Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen und den Vierjahresplan gebesserten Wirtschaftslage beim Vorhandensein billiger Wohnungen, deren Mietshöhe den Einkommensverhältnissen der leistungsschwachen Arbeiterfamilien ohne eigene Wohnung entspräche, der Bedarf an Wohnungen im Januar 1937 sich etwa auf 5000 belaufen hätte. Das wäre dann der subjektive Wohnungsbedarf.

Um die Lage des Stuttgarter Wohnungsmarktes von 1933-1937 zu kennzeichnen, seien im folgenden dem Bedarf auch noch das Angebot an verfügbaren Wohnungen gegenübergestellt, das einen ungünstigeren Eindruck von dem verhältnismäßig geringen Angebot an billigen Kleinwohnungen vermittelt. So waren in dem von der Stadt Stuttgart herausgegebenen Wohnungsanzeiger beispielsweise Wohnungen angeboten (siehe Tabelle, S.38).

Ergänzt seien diese Angaben durch den vom Städt. Statistischen Amt gegebenen Überblick. Danach betrug die Zahl der Angebote bzw. sofort beziehbaren Wohnungen:

	a) im ganzen angeboten	b) sofort beziehbar
31.12.1931	1 110	604
31.12.1934	978	356
31.12.1935	751	200
31.12.1936	1 383	475
31.12.1937	938	234

Die Lage des Wohnungsmarktes des Jahres 1937 war gekennzeichnet durch ganz besonders starke Schwankungen. Infolge der starken Bautätigkeit im Herbst 1936 stieg zu Beginn des Jahres 1937 das Angebot an vermietet-

Zahl der Zimmer														zusammen	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12 u. mehr	Städt. Woh- nungen	Wohnungen mit gewerb- lichen Räu- men		
18. 1. 34	43	107	958	348	244	128	42	18	4	2	2	30	72	1498	
	25	27	128	92	89	40	19	9	1	-	1	25	37	501	
15. 11. 34	34	54	139	170	111	76	30	12	1	4	-	26	41	706	
	25	32	68	113	86	51	22	9	1	4	-	19	33	464	
10. 1. 35	27	153	374	264	185	100	34	13	2	4	-	27	59	1224	
	18	25	66	66	63	46	18	10	1	4	-	10	30	359	
24. 10. 35	33	51	128	124	79	50	29	10	1	3	3	8	44	558	
	18	18	29	42	38	32	16	10	-	3	1	5	34	210	
16. 1. 36	26	141	449	262	128	81	35	10	2	1	1	19	61	1216	
	13	30	34	41	17	16	9	6	1	-	1	7	27	263	
16. 4. 36	38	105	496	309	135	91	32	4	1	1	1	14	72	1298	
	18	35	118	70	42	38	15	2	1	-	-	3	27	370	
1. 1. 37	45	165	699	398	153	86	34	7	3	-	-	27	71	1688	
	27	48	229	133	62	35	12	2	-	-	-	19	39	608	

Anm.: Die mit ⁺) gekennzeichneten Reihen geben die Zahlen der sofort

baren Wohnungen, die dem Wohnungs- und Siedlungsamt gemeldet waren auf 1783 und erreichte damit den Höhepunkt seit der Aufhebung der Zwangswirtschaft. Gegen die Mitte des Jahres hin ging dann aber das Angebot langsam zurück und sank im 2. Halbjahr ziemlich rasch. Ende November erreichte es seinen tiefsten Stand mit 562 Wohnungen, um dann aber allerdings bereits im Dezember desselben Jahres auf 938 anzusteigen. Der Anstieg des Angebots von Kleinwohnungen seit 1934 bis Anfang 1937 rührt hauptsächlich daher, dass vonseiten der privaten Bautätigkeit eine erhebliche Anzahl von Neubauwohnungen und zwar 2- und 3-Zimmerwohnungen zu einem weit über der Friedensmiete liegenden Neubaumietpreis angeboten wurden. Wohnungen, die zwar mit allen modernen Bequemlichkeiten versehen sind, die aber demgemäß hohe Mietpreise aufweisen. Die Erstellung einer größeren Anzahl solcher Kleinwohnungen entspricht aber, wie schon erwähnt, nicht dem Ziel, dem Arbeiter mit kleinem Einkommen eine geeignete Wohnung zu geben. Denn nicht nur vom sozial-politischen, sondern auch vom rein volkswirtschaftlichen Standpunkt aus ist diese Art der für die breiten Masse zu teure Bauweise der Kleinwohnungen in größerer Anzahl abzulehnen. Es bringt die Gefahr der Kapitalfehlleitung mit sich, wenn die Wohnungen unvermietet bleiben; das darin investierte Kapital verzinst sich nicht oder doch nicht genügend, und so entstehen Verluste an Volksvermögen, die sich wohl vermeiden ließen, wenn nicht am tatsächlichen Bedarf vorbeigebaut würde, sondern auch vonseiten der privaten Bautätigkeit mehr die so dringend benötigten Arbeiterwohnstätten zur Erstellung kämen; d.h. Drei- bis Vierzimmerwohnungen mit einem Mietpreis von nicht über 40 M. Das Angebot an Kleinwohnungen trotz der starken Nachfrage nach solchen dürfte, wenn auch noch nicht in auffälligem Maße, in dem seit der Machtübernahme tatkräftigen Ausbau der Arbeitersiedlungen zu suchen sein, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, und die durch ihre rationelle Ausgestaltung den tatsächlichen Bedürfnissen der Arbeiter entsprechen.

Dadurch kann ein Teil der Wohnungsuchenden seinen Bedarf in den in den Vororten liegenden billigen und gesunden Siedlungshäusern decken. Da jedoch das Siedlungswerk für die Arbeiterschaft erst im Aufbau begriffen ist, so besteht heute noch in Stuttgart ein ungenügendes Angebot von Arbeiterwohnungen. Dazu tritt noch der Umstand, dass Stuttgart, trotzdem sein Lebenshaltungsindex im ganzen betrachtet unter dem Reichsdurchschnitt steht ^{*)} mit seinen Mietpreisen wohl an erster Stelle unter den deutschen Großstädten steht, wobei jedoch keineswegs verkannt werden soll, dass die hügeligen Geländebeziehungen Stuttgarts eine Erhöhung sowohl der Aufschließungskosten als auch der übrigen Produktionskosten bewirken und im Zusammenhang damit eine hohe Miete ergeben, bei deren Festsetzung die Produktionskosten neben den übrigen Marktfaktoren Angebot, Nachfrage und Dringlichkeit die wesentlichste Rolle spielen. Auch die in Stuttgart ortsübliche weiträumige Bauweise trägt zur Erhöhung der Baukosten ihr Teil mit bei.

Der Frage der Mietzinsbildung, die für den Arbeiter und Angestellten von so ausschlaggebender Bedeutung ist, muss in diesem Falle besondere Beachtung geschenkt werden; ihre Nachprüfung ergibt eine Übersetzung der Mietpreise, wobei bei dem privaten Hausbesitz die Tendenz vorherrscht, beim Wohnungswechsel eine Erhöhung der Mietpreise vorzunehmen. Nach der vom Städt. Wohnungs- und Siedlungsamt herausgegebenen Mietzinsstatistik bis 1935 betrugen die durchschnittlichen Mietzinse für die Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen pro Jahr: (siehe S.41)

^{*)} Nach den Angaben des Städt.Stat.Amtes ergibt sich		
als Lebenshaltungsindex	in Stuttgart	im Reich
für 1933	116,7	120,6
1934	118,9	122,2
1935	119,6	123,4
1936	121,2	124,3
1937	121,3	124,8

Durchschnittlicher Mietzins

Art der Wohnung	1932			1933			1934			1935		
	im ganzen	mit Bad	ohne Bad	im ganzen	mit Bad	ohne Bad	im ganzen	mit Bad	ohne Bad	im ganzen	mit Bad	ohne Bad
1-Zimmerwohnungen												
Altwohnung				391	528	388	372	505	369	362	502	360
Neubau				405	548	391	396	514	389	380	506	372
Städt. Wohnung				297	-	297	352	-	552	253	-	253
Durchschnitts- miete	389	553	382	390	540	387	375	511	370	363	505	360
2-Zimmerwohnungen												
Altwohnung				509	729	500	509	709	490	495	721	486
Neubau				598	734	552	578	698	535	596	722	545
Städt. Wohnung				445	563	419	470	621	446	448	544	432
Durchschnitts- miete	459	717	483	530	724	508	523	689	500	526	713	500
3-Zimmerwohnungen												
Altwohnung				731	939	679	723	927	670	720	939	662
Neubau				898	961	702	887	954	680	917	983	675
Städt. Wohnung				621	675	591	631	705	587	609	687	581
Durchschnitts- miete	739	940	649	782	936	675	779	931	665	794	960	657
4-Zimmerwohnungen												
Altwohnung				1101	1260	938	1070	1221	918	1078	1240	912
Neubau				1398	1430	893	1294	1322	791	1380	1414	828
Städt. Wohnung				919	932	836	887	903	824	873	903	714
Durchschnitts- miete	1091	1246	930	1189	1327	934	1133	1200	909	1178	1319	902

Die Zahlen beweisen, dass für die Volkskreise mit kleinem Einkommen, also insbesondere Arbeiterfamilien mit Kindern, Wohnungen mit tragbaren Zinsen in Stuttgart sehr schwer zu erlangen sind. Die Forderung nach Kleinwohnungen wird daher in staats- und sozialpolitischer Hinsicht immer wieder erhoben werden müssen, nach Wohnungen, deren Mietpreis für 2 Zimmer mit Küche nicht mehr als 30 M, für 3 Zimmer nicht mehr als 40 M beträgt, also nicht mehr als $\frac{1}{4}$ bis $\frac{1}{5}$ des Arbeiter-einkommens, das in der Regel in Stuttgart zwischen 28 und 40 M liegt. Da mit einer Erhöhung der Arbeiterlöhne und damit einer Erhöhung auf der Einkommenseite in absehbarer Zeit nicht gerechnet werden kann, der Lebenshaltungsindex aber seit der Machtergreifung von 116,7 1933 auf 121,2 im Jahre 1936 und 121,7 im Jahre 1937 anstieg, so ist dringend erforderlich, dass eine Ermäßigung auf der Aufgabenseite eintritt, da bei zwar gleichbleibenden Nominallohnen, aber bei gestiegenen Ausgaben bzw. Kosten der Lebenshaltung eine Senkung der Reallöhne eintritt, was sich sehr ungünstig auf den Konsumgüterverbrauch bzw. auf die Spartätigkeit auswirken könnte.

Der hohe Anteil der Miete an den Lebenshaltungskosten der breiten Masse der werktätigen Bevölkerung, der im Durchschnitt $\frac{1}{3}$, in günstigeren Fällen bis $\frac{1}{5}$ beträgt, gibt der Mietpreisfrage eine bedeutende sozialpolitische Note.

In Anbetracht der hohen Bodenpreise, der gesteigerten Baukosten, der auch durch Kapitalverteuerung erhöhten Wohnungsproduktionskosten und damit der hohen Mietpreise einerseits und der Wirkung des Engel-Schwabe'schen Gesetzes andererseits hat ein großer Teil der in Stuttgart beschäftigten Arbeiterbevölkerung seinen Wohnsitz nicht in die Stadt selbst verlegt, sondern wohnt zum Teil in den Vororten oder den billigeren Nachbargemeinden und pendelt täglich oder wöchentlich zwischen Wohnort und Arbeitsplatz. Die Zahl der nach Stuttgart hereinpendelnden Personen betrug

1925 28 784

1933 23 490.

Heute dürfte nach den Schätzungen des Wohnungs- und Siedlungsamtes ihre Zahl ungefähr 30 000 ausmachen.

Nach diesem kurzen Überblick über die Stuttgarter Wohnverhältnisse fragt es sich, welche Mittel versucht die nationalsozialistische Staatsregierung anzuwenden, um den Mangel an billigen Kleinwohnungen zu beheben oder wenigstens zu lindern, um dem Arbeiter ein gesundes Wohnen zu ermöglichen?

Die Auffassung des nationalsozialistischen Staates über die Bedeutung des Arbeiters in der Volksgemeinschaft, die sowohl in dem sozialpolitischen Gesetz zur Ordnung der nationalen Arbeit als auch in den vielen neuen sozialen Einrichtungen zum Ausdruck kommt, gab auch dem Wohnungs- und Siedlungsbau sein neues Gepräge. Gesunde Wohnungen gehören zu den Grundlagen einer Nation. Aufgabe des Staates muss es daher sein, durch eine dementsprechende Siedlungs- und Wohnungspolitik möglichst vielen Familien zu einer derartigen Wohnung zu verhelfen.

Der nationalsozialistische Staat hat aus den Fehlern der vergangenen Zeiten und ihren Folgen gelernt, sowohl in Bezug auf die Wertschätzung des Arbeiters als auch in der Einsicht, welche ernste staatspolitische und biologische Gefahren in der zu dichten Wohnweise in den Großstädten liegen.

Es muss daher Ziel der Staatsführung sein, nicht nur ein weiteres Anwachsen der Großstädte, das zwangsläufig wieder zu einer Menschenzusammenballung führen müsste, zu verhindern, sondern die bereits bestehenden Zusammenballungen aufzulösen durch systematische Dezentralisation der Städte. Damit wird dann nicht nur ein wohnungs- und verkehrspolitischer, sondern auch ein wehrpolitischer Zweck erfüllt (Luftschutz). Maßnahmen zu den beachtenswerten Dezentralisationsbestrebungen liegen vor allem in der Sanierung der Altstädte, dann auch in der eventuellen Verlagerung von nicht standortsgebundenen Industrien und entsprechender Umsiedlung, was im allgemeinen Rahmen der Reichs- und

Landesplanung geschehen soll (W. F e y). Durch die Auflockerung der Städte soll vor allem der Fabrikarbeiter aus seinen Elendquartieren geholt und nach Möglichkeit wieder mit Grund und Boden verbunden werden, um ihn für etwaige Notfälle eine größere Krisensicherheit zu geben. Auch wird ein mit dem Boden verbundener Arbeiter viel mehr gegen die geistige Beeinflussung durch destruktive Ideologien immun sein, als einer, der nichts sein eigen nennen kann.

Die Maßnahmen, die nun seit 1933 auf dem Gebiet des Arbeiterwohnungs- und Siedlungswesens ergriffen wurden lassen sich nach F e y in zwei Gruppen einteilen ⁺).

- 1) in solche, bei denen vor allem der Gedanke der Arbeitsbeschaffung im Vordergrund stand und deren Zweck neben der Beschaffung von Wohnungen der Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen Wohnraums galt.
- 2) in Maßnahmen, durch die der Bau neuer Wohnungen und zwar insbesondere Arbeiterwohnungen und -siedlungen gemäß den Zielen der Wohnungs- und Bevölkerungspolitik gefördert werden sollen.

ad 1) Die gute Erhaltung des bestehenden Hausbesitzes ist eine volkswirtschaftliche Notwendigkeit, da er einen erheblichen Teil des Volksvermögens darstellt, der nur dann erhalten werden kann, wenn der vorzeitigen Abnutzung durch die Beseitigung von Mängeln, die in der Bauart selbst oder in dem mangelhaften baulichen Zustand alter Wohnhäuser und Wohnungen begründet liegen, abgeholfen wird. Hat schon die städtische Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege hierin ihr Arbeitsgebiet, hat auch die Reichsregierung in Erkenntnis der großen Wichtigkeit der Erhaltung dieser Werte einerseits und der wichtigen Stellung des Baugewerbes als Schlüsselindustrie andererseits im Rahmen ihres Arbeitsbeschaf-

⁺) W. Fey in E. Wagemanns: Sonderheft des Instituts für Konjunkturforschung. Heft 42, S.24.

Programms die Erhaltung und Verbesserung des Wohnhausbesitzes, namentlich des während des Krieges und der Inflation sowie des unter der Herrschaft der Hauszinssteuer stark vernachlässigten Althausbesitzes erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt und neben der Instandsetzung von Wohnungen besonders auch den Umbau von leerstehenden Großwohnungen in Mittel- und Kleinwohnungen erheblichen Mittel aus Reichszuschüssen zur Verfügung gestellt. So war in Stuttgart allein in dem im Oktober 1933 begonnenen Abschnitt 21000 Anträge auf Reichszuschüsse zur Instandsetzung und Ergänzungsarbeiten und Verteilung von Wohnungen gestellt worden. Der in dieser Zeit der Stadt zugeteilte Betrag von 3 231 483 M war bis 1934 restlos aufgebraucht ⁺⁾ . In geringerem Umfang standen auch für 1935 Mittel zur Verfügung, so dass in den 4 Abschnitten der Reichszuschüsse für die Erhaltung der Wohnungen in Stuttgart 3 832 984 M zur Verteilung kamen. Bei dem letzten Abschnitt wurden Zinsvergütungen für den nicht durch Reichszuschüsse gedeckten Betrag in Höhe von 4 % auf 6 Jahre gewährt, im Zusammenhang mit der Wiedergutmachung von Wohnungsmängeln und von unbrauchbar gewordenem Wohnraum, wie es in der Altstadt-sanierung zum Ausdruck kommt. Diese Frage ist hier insofern von Bedeutung, als gerade ein großer Teil der Arbeiterschaft in solchen Wohnräumen, wie sie in den Altstadtvierteln der Städte zu finden sind, Unterkunft finden, die an und für sich nicht mehr den Ansprüchen einer modernen Zeit sowohl in baulicher als auch in gesundheitlicher Hinsicht entsprechen und daher zu den billigen Arbeiterwohnungen gerechnet werden.

Der NS-Staat hat sich in Erkenntnis der Wichtigkeit der Herausnahme der Arbeiterbevölkerung aus den in jeder Beziehung ungesunden Arbeitervierteln der Großstädte der Aufgabe der Altstadt-sanierung bald nach der Macht-ergreifung tatkräftig angenommen und durch Zuschüsse und Darlehen, die vom Reich zu diesem Zwecke zur Verfügung

⁺⁾ Statistik der Stadt Stuttgart 1934, S.38.
Verwaltungsbericht.

gestellt wurden, zahlreiche Städte in die Lage versetzt, Gesundheitsmaßnahmen zu ergreifen. Bei der Altstadtsanierung handelt es sich um eine Angelegenheit von größter sozial- und bevölkerungspolitischer, aber auch finanzieller Tragweite. Diese Aufgabe dürfte die deutschen Gemeinden für einen längeren Zeitraum stark in Anspruch nehmen.

Der Gedanke der Altstadtsanierung ist nicht neu. In der Vorkriegszeit führten bereits verschiedene Städte schon Altstadtsanierungen durch. So hat zum Beispiel u.a. Hamburg in den 90er Jahren bis zum Beginn des Weltkriegs verschiedene größere Sanierungsmaßnahmen seiner Altstadtviertel ausgeführt; jedoch ist die Durchführung dieser Sanierungen nicht in jeder Hinsicht befriedigend verlaufen, da den meisten dieser Sanierungsunternehmen nach Strölin^{*)} infolge der überhöhten Preisforderungen der bisherigen Eigentümer ein ausserordentlich großer Teil des Gesamtaufwandes zu Lasten der Stadt Hamburg verloren ging.

Auch in Stuttgart wurde bereits vor dem Kriege in den Jahren 1905-1910 ein Teil der Altstadt saniert. Die Durchführung dieser Sanierung übernahm der schon an anderer Stelle erwähnte Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen (heute Bau- und Wohlfahrtsverein), dem von der Regierungsbehörde zur wirksamen Durchführung seiner Aufgaben das Enteignungsrecht verliehen wurde. Der Bau von Arbeiterwohnungen, der 1891 begonnen wurde, hat damals schon auch Privatunternehmer veranlasst, sich in etwas stärkerem Maße als früher dem Bau kleinerer Wohnungen zuzuwenden. Dadurch wurde in den Jahren 1897-1904 die Wohnungsnot in Stuttgart fast ganz behoben. In dieser Zeit wurden an freien Wohnungen festgestellt:

	1	2	3	4	Zimmer
1897	1	14	41	56	
1904	6	238	646	990	

^{*)} Ob.Strölin, Denkschrift über die Durchführung der Altstadtsanierung. Aus „Die Wohnung“ v.28.2.1935.

Von dieser Tatsache ausgehend, stellte der Verein zunächst seine Neubautätigkeit in den Arbeitervierteln ein. Die dringendste Aufgabe war bis dahin mit der Neuerstellung einer großen Anzahl guter und billiger Wohnungen für die finanziell leistungsschwächere Bevölkerung gelöst. Damit war aber das Übel der Wohnungsnot im engeren Sinne nicht beseitigt, das seine Wurzeln in dem Umstand hat, dass in den alten Stadtteilen eine dichtgedrängte Bevölkerung vielfach in Häusern wohnt, deren innerer Zustand vom gesundheitlichen Standpunkt aus als geradezu gefährlich bezeichnet werden muss. Bei der Durchführung der Stuttgarter Altstadt-sanierung traten auch Schwierigkeiten zutage, die darin bestanden, dass die für die Sanierung in Frage kommenden Gebäude zum größten Teil so starke bauliche Mängel aufwiesen, dass an ein Umbauen derselben nicht gedacht werden konnte. Eine weitere Schwierigkeit ergab sich aus der sehr engen Bauweise der Altsstadthäuser, so dass zur Erstellung wirklich gesunder Wohnungen oft mehrere zusammenhängende Häuser aufgekauft und niedergerissen werden mussten.

Zunächst wurden bei diesem Sanierungsabschnitt 16 der sanierungsbedürftigsten Häuser aufgekauft und zwar 3 an der Weberstraße, 7 an der Leonhard- und 6 an der Bachstraße, also Straßenzügen, die mitten in der Altstadt liegen. Auf diese Weise bekam man genügend Baugrund, um für die zu erstellenden Neubauten auch Licht und Luft schaffen zu können. Der gesamte Kapitalaufwand betrug hierzu 735 000 M. Bevor nun die neuen Häuser noch ganz fertig gebaut waren, wurden sie bereits zum Selbstkostenpreis weiterveräußert. Die Vermietung der neuen Wohn- und Geschäftsräume vollzog sich sehr rasch. Nach diesem ersten Versuch der Altstadt-sanierung wurde ein weiteres größeres Projekt in Angriff genommen, dessen Gesamtaufwand 7 Millionen Mark betrug. Auf einem Gelände von etwa 6 700 qm wurden 87 Häuser aufgekauft und abgebrochen. Dem Träger des Sanierungsunternehmens, dem Bau- und Wohlfahrtsverein wurde das Enteignungsrecht

übertragen. Schließlich kam aber in allen Fällen ein freihändiger Verkauf zustande. Für die Finanzierung des Althauswerbes sowie für die Neuerrichtung stellte der Verwaltungsrat des Vereins ein Darlehen von 1 Million Mark gegen 3-%ige Verzinsung ohne Sicherheitsleistung zur Verfügung, während sich die Stadt mit ein Darlehen von 4 Millionen mit 3-%igem Zinsfuß und gegen Sicherheitsleistung der ersten Hypotheken beteiligte. Daneben verpflichtete sich der Verein, einen aus dem Unternehmen etwa erwachsenden Gewinn an die Stadtkasse abzuführen. Das am 1. April 1906 begonnene Werk der Altstadtanierung in Stuttgart war bereits 3 Jahre später beendet; wobei nicht nur die Häuser als solche neu gebaut wurden, sondern auch die Straßen unter möglicher Beibehaltung der Straßenzüge eine erheblichere Verbreiterung erfuhren, um so möglichst viel Licht und Luft den Wohnungen zuzuführen.

In welchem Maße die Verbreiterung der Straßen geschah, zeigen folgende Angaben:

Breite der	vor	nach
	der Sanierung	
	m	m
Geisstraße	3 - 4	7
Nadlerstraße	4.2	11
Schreinerstraße	1.4	7
Steinstraße	4.2	11

Ein weiterer in das Sanierungsgebiet fallender Platz, der Eichplatz, für den die zur Vergrößerung erforderlichen Flächen hauptsächlich von der Stadt abgegeben wurden, wurde von 270 auf 1 377 qm erweitert. Das finanzielle Ergebnis dieser Sanierung war jedoch weniger befriedigend. Die ganze Erneuerung dieses Stadtteils erforderte die Summe von 7 388 000 Mark. Bei Beginn der Sanierungsarbeit zeigte sich bereits eine große Nachfrage nach Grundstücken und noch während des Bauens gelang es, eine Reihe von Objekten mit einem Erlös von 4 870 000 Mark zu veräußern (Geschäftshäuser). Die Hoffnung, das Unternehmen rasch mit Gewinn für die Sta

abwickeln zu können, erfüllte sich jedoch nicht in dem beabsichtigten Maße, da im Herbst 1907 eine Verteuerung des Geldes eintrat, wodurch der ganze Immobilienmarkt etwas ins Stocken geriet. Wenn sich späterhin doch noch ein finanzieller Überschuss ergab, so hing das mit dem Umstand zusammen, dass das Sanierungsgebiet sehr intensiv mit Geschäftsräumen wieder bebaut wurde.

Abschließend kann zu diesen Maßnahmen gesagt werden, dass - wenn auch die Durchführung nicht bis in alle Einzelheiten befriedigte - sie doch als ein Fortschritt auf dem Wege der Gesundung der Arbeiterwohnungsfrage gewertet werden kann +).

In seiner Denkschrift über die Durchführung der Altstadtsanierung bezeichnete Oberbürgermeister **S t r ö - l i n** - Stuttgart folgende Merkmale als kennzeichnend für die Vorkriegszeit⁺⁺⁾: „Die Sanierungen wurden fast ausschließlich auf wirtschaftlicher Grundlage durchgeführt. Da von einem Enteignungsrecht in der Praxis zu- meist kein Gebrauch gemacht wurde, da sich dieses in der Regel nicht einfacher gestaltete als der freihändige Verkauf, so ergab sich meistens eine hohe Belastung der Städte und eine lange Dauer des Sanierungsverfahrens. In den Fällen, in denen ein großer Verlust vermieden wurde, war dies nur möglich durch eine ausserordentlich starke und daher nach heutigen Grundsätzen unbefriedigende bauliche Ausnützung des Sanierungsgebietes. Bezeichnend ist weiterhin, dass jeweils einzelne Sanierungsvorhaben ohne organischen Zusammenhang durchgeführt wurden und dass vielfach ein stark festgelegter Bebauungsplan den sich bei der Wiederbebauung zeigenden Entwicklungsmöglichkeiten hemmend in den Weg stellte“.

Während des Krieges und der Nachkriegszeit, in der ja die ganze Wohnungsproduktion darniederlag, konnte

+) Rechenschaftsbericht des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen, 1915.

++) siehe S.46.

auch nicht an eine Sanierung der Altstadtgebiete gedacht werden, zumal bei der in der Nachkriegszeit aufgetretenen Wohnungsnot jeder vorhandene Wohnraum benötigt wurde und daher eine Beseitigung auch von schlechterem Wohnraum nicht vertretbar war.

Durch die tatkräftig durchgeführten Dezentralisationsmaßnahmen und Siedlungsbestrebungen des nationalsozialistischen Staates ist seit der Machtergreifung der Gedanke der Altstadtsanierung wieder aufgelebt und hat in vielen Städten bereits zu erfreulichen Ergebnissen geführt, so z.B. in Berlin, Kassel, Hamburg, Braunschweig u.a. ⁺). In Städten mit geschichtlichen und sehenswerten Gebäuden der Altstadt, wie z.B. in Braunschweig, wurden diese in ihren Vordergebäuden weitgehend erhalten, baulich verbessert und mit den notwendigen modernen hygienischen Einrichtungen versehen, während Hintergebäude, Schuppen usw. abgerissen wurden, um für die Wohnhäuser die nötige Luft zu schaffen. Der bei allen städtischen Sanierungsarbeiten muss im Vordergrund die Sorge für die gesunde Entwicklungsfähigkeit und die rassische Zukunft gerade der Bevölkerungkreise stehen, die auf Grund ihres kleinen Verdienstes in oft ungesunden und überbesetzten Wohnungen der Altstadt zu wohnen gezwungen waren. Diese in neuerer Zeit immer wieder betonten bevölkerungspolitischen Gesichtspunkte erfordern eine Beseitigung der schlechten, teils auch baufälligen Gebäude in den Altstadtvierteln, die nicht nur Brutstätten körperlicher Krankheiten sind, sondern auch asoziale und staatsfeindliche Ideen fördern, wie die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigte. „Der Zweck der Altstadtsanierung kann daher nicht sein, aus dem Sanierungsgebiet möglichst viel herauszuwirtschaften, vielmehr handelt es sich darum, in diesen Sanierungsgebieten die Förderung des Gesamtwohles zu verwirklichen“ (S t r ö l i n).

⁺) Elkart-Hamburg, Die Altstadtsanierung in Deutschland: „Vom wirtschaftlichen Bauen“. Dresden 1937. Seite 105 u. 114.

Eine sehr schwierige Aufgabe ergibt sich bei der Altstadtsanierung durch die Wiederunterbringung der durch die Sanierungsmaßnahmen betroffenen Bevölkerungskreise. Hier setzt die Beseitigung unbrauchbar gewordenen Wohnraums und der Kampf gegen die Überfüllung des vorhandenen Wohnraums, wie er in der Altstadtsanierung zum Ausdruck kommt, in erster Linie voraus, dass neben dem dringendsten Bedarf für die neu hinzukommenden Familien, Ersatzraum für die Wiederunterbringung der Familien geschaffen werden muss, die durch die Sanierungsmaßnahmen, sei es durch Abbruch der Wohnhäuser, sei es durch die Beseitigung der Überfüllungen in den einzelnen Wohnungen ihre bisherige Wohnung verlieren. Es ist daher die Beschaffung neuen Wohnraums eine zwangsläufige Folge der Altstadtsanierung.

War nun vor dem Kriege diese Beschaffung von Wohnraum für die arbeitende Bevölkerung in der Hauptsache der Privatinitiative überlassen, so trat bereits nach dem Kriege hierin insofern ein Wandel ein, als immer mehr die öffentliche Hand die Aufgabe der privaten Wohnungsbeschaffung einnahm; und zwar neben dem direkten Eigenbau der Städte auch in der Form der Bereitstellung billiger Kredite, durch die sogen. Hauszinssteuer und der Schaffung von öffentlichen Kreditanstalten, wie z.B. der deutschen Bau- und Bodenbank, der Landes-Landbriefanstalten, Stadtschaften, Wohnungskreditanstalten usw.

Heute gilt es nun, der großen Masse der Arbeiter und kleinen Angestellten ein ihrem Einkommen entsprechendes gesundes Wohnen zu ermöglichen. Im einzelnen erstrecken sich die neuen Maßnahmen des Reiches, die auf dem Gebiet des Wohnungswesens von den öffentlichen Stellen betätigt werden, auf den Kleinwohnungs- und Kleinsiedlungsbau. 1935 ging das Reich davon aus, dass jährlich ca. 300 000 bis 350 000 Wohnungen gebaut werden sollten. Dabei wurde angenommen, dass auf privater Grundlage etwa die Hälfte erstellt werden könnte, wobei den Bau- und Sparkassen eine wichtige Rolle zufallen sollte, und

zwar nach den neuesten Bestimmungen vom 22.4.1938 die Gewährung der 2.Hypothek, während sie bis dahin das Recht auf die erste Hypothek besessen hatten. Der Rest der Finanzierung kann aber nur unter Beihilfe des Reichs, der Länder und der Kommunen gebaut werden, was auf verschiedene Weise geschehen kann ⁺⁾ :

- 1) Als Eigenbau der Gemeinden, Länder und des Reiches. Dieser wird jedoch nur in geringem Maße zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse in Frage kommen.
- 2) In der Förderung des Fremdbaus, d.h. der Erstellung von Neubauten sowohl durch gemeinnützige Vereine, Genossenschaften oder auch durch Private.
- 3) Als Siedlungstätigkeit, die heute den wichtigsten Raum in der Wohnungsbeschaffung für den Arbeiter einnimmt.

Wie ich an anderer Stelle berichtete, wurde in Stuttgart die Eigenbautätigkeit der Stadt bereits seit 1930 dahin eingeschränkt, dass die Stadt heute nur noch Wohnungen für Kinderreiche baut und für solche Personen, die aus besonderen Gründen nicht anderweitig Wohnung finden können. Dank ihrer billigen Mietpreise werden diese städtischen Wohnungen von Kinderreichen stark nachgefragt. So traten z.B. nach dem Bericht des Statistischen Amtes 1934 für eine Wohnung 50 Bewerber auf. Unter den zahlreichen Bewerbern werden die kinderreichsten bevorzugt. So sind z.B. in einem städtischen Wohnhaus 9 Familien mit 36 Kindern untergebracht.

Durch die anhaltend starke Nachfrage sah sich die Stadt veranlasst, 1934 72 neue stadteigene Wohnungen zu bauen und zwar Einfamilienhäuser, von denen 24 an kinderreiche Familien vermietet wurden, während die Mehrzahl dieser Häuser, nämlich die restlichen 48 Stück zur Unterbringung solcher Familien verwendet wurden, die wegen ihrer Verhältnisse keine Privatwohnung

⁺⁾ Stadtamtman Ungerer, siehe a.a.O.

finden konnten und sich auch nicht für städtische Wohnungen eigneten.

Auch in den darauf folgenden Jahren musste aus den eben erwähnten Gründen und ferner aus dem Umstand heraus, dass eine größere Anzahl von Familien aus Gebäuden der Altstadt, die wegen Baufälligkeit geräumt wurden, in städtische Wohnungen übernommen werden mussten, 150 einfache Wohnungen erstellt werden, die im Frühjahr 1936 bezugsfertig waren. Vermehrt wurden diese im Laufe des Jahres 1936 durch den Neubau von 62 städtischen Volkswohnungen in Bad Cannstadt und 92 in Zuffenhausen. Daneben musste die Stadt noch Privatwohnungen erwerben, da die Zahl der Bewerber, die für den Bezug städtischer Wohnungen in Frage kamen, durch eine größere Anzahl auslanddeutscher minderbemittelter Familien, sowie österreichischen Flüchtlingen stark vermehrt wurde. Für die Jahre 1937/38 sind im Eigenbau der Stadt 100 Volkswohnungen vorgesehen ⁺). Aus diesen Angaben, die dem Verwaltungsbericht der Stadt Stuttgart entnommen sind, geht hervor, dass in den Jahren 1935-37/38 im ganzen 394 Einfachwohnungen errichtet wurden bzw. noch erstellt werden, Wohnungen, die durch ihren niedrig gehaltenen Mietpreis für die minderbemittelte Bevölkerung große Erleichterungen bedeuten.

Weit größere Bedeutung für den Arbeiterwohnungsbau als die Eigenbautätigkeit der Stadt haben die Förderungsmaßnahmen der öffentlichen Stellen für den Fremdbau. Diese Förderungsmaßnahmen können ausgehen

- 1) durch das Reich,
- 2) durch die Gemeinde und
- 3) durch die Landeskreditanstalt (speziell für die Stadt Stuttgart).

⁺) Statistik der Stadt Stuttgart von 1935, 36 und 37. Verwaltungsberichte.

ad 1) Die Förderungsmaßnahmen des Reiches.

Diese fanden ihren Niederschlag in einer ganzen Reihe von Verordnungen, die sich 1) auf die Kleinsiedlung und 2) auf die allgemeine Wohnungs- und Siedlungspolitik bezogen. Auf dem Gebiet der Kleinsiedlung sind vor allem zu nennen: Die Verordnung zu dem Gesetz über einstweilige Maßnahmen zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 5.7.1936 (RGBl.15). Verordnung über die Landbeschaffung für Kleinsiedlungen vom 17.10.36 und die Bestimmungen über die Förderung von Kleinsiedlungen vom 21.4.36. Erlass über die Darlehensaufnahme der Gemeinden zum Zwecke der Kleinsiedlung und des Kleinwohnungsbaus, namentlich des Volkswohnungsbaus vom 19.9.36.

Auf dem Gebiet der Wohnungs- und Siedlungspolitik sind vor allem von Bedeutung: der Erlass des Reichs- und preussischen Arbeitsministers vom 17.11.36, nach dem nur der Bau von Arbeiterwohnungen behördlich gefördert werden soll. Wenn in den ersten Jahren nach der Machtergreifung die private Bautätigkeit wieder stärker in den Vordergrund trat, so war das auch mit zu einem Teil steuerlichen Vergünstigungen zu verdanken, wie sie für Kleinwohnungen und Kleineigenheime vorgesehen waren; letztere fallen jedoch ab 1939 weg. Nach § 29 des Grundsteuergesetzes vom 1.12.1936 gewährt das Reich für Arbeiterwohnstätten, die in der Zeit vom 1.4.37 bis 31.3.40 bezugsfertig werden, um die Lasten bzw. Mieten tragbar zu gestalten, eine Beihilfe in Höhe der Grundsteuer auf die Dauer von 20 Jahren, wobei nach der Verordnung über die Förderung des Arbeiterwohnstättenbaus solche Wohnungen darunterfallen, deren Miete 40 Mark nicht übersteigt.

Wie in Stuttgart der Wohnungsbau während der ersten Jahre durch allgemeine Vergünstigungen befruchtet wurde, zeigt sich aus folgenden Angaben, wobei die private Tätigkeit in der statistischen Aufstellung berücksichtigt wurde. Es wurden in Stuttgart während der Jahre 1933 bis 1935 gebaut:

Wohnungen nach dem Bauherrn:

	Öffentl. Körperschaften		darunter Stadt	Gemeinnützige Bau- genossenschaften		Private	
1933	13	0.6 %	8	337	14.6 %	1954	84.8 %
1934	80	2.6 %	73	628	20.1 %	2408	77.3 %
1935	10	0.5 %	5	108	5.7 %	1769	93.8 %

Während der Anteil der privaten Unternehmer 1930 35 %, 1931 42 % und 1932 58 % betrug, stieg er im Jahre 1935 auf 93 % an. Dann allerdings ging er in den folgenden Jahren durch die Kontingentierung des Eisenverbrauchs und durch die Förderungsmaßnahmen, die sich ausschließlich auf Arbeiterwohnungen beschränkten, etwas zurück. Auch ist hier zu berücksichtigen, dass in den oben angeführten Zahlen die private Wohnungsbautätigkeit sich nur zum allerkleinsten Teil auf Arbeiterwohnungen erstreckte.

Ein weiteres Mittel zur Förderung des Wohnungsbaus durch das Reich liegt in der Gewährung von Darlehen an Gemeinden für die sogen. Volkswohnungen und Kleinsiedlungen. Volkswohnungen sollen, wie schon erwähnt, dem Einkommen der Arbeiterbevölkerung entsprechen und billigste Mietkleinwohnungen sein in ein- oder mehrgeschossiger Bauart, die hinsichtlich Wohnraum und Ausstattung äusserste Beschränkung aufweisen. Die Gesamtgestehungskosten sollten dabei ursprünglich ohne die Kosten für den Bauplatz und die Geländeerschließung in Stuttgart nicht mehr als 3500, später 4500 Mark ausmachen. Die Höhe des Darlehens beträgt 1000 Mark, bei Kinderreichen 3300 Mark für die Wohnung. Die Darlehen sind mit 4 % jährlich zu verzinsen und mit 1 % zu tilgen. Dem Zweck dieser Förderungsmaßnahmen entsprechend muss natürlich die Miete möglichst niedrig gehalten werden, um so tatsächlich eine Besserung der Wohnungsverhältnisse herbeizuführen. Sie soll keinesfalls mehr als 1/5 des durchschnittlichen Bruttoeinkommens der Arbeiterschaft, für die diese Wohnungen ja ausschließlich bestimmt sein sol-

len, überschreiten. In letzter Zeit dürfte der Preis für eine in solcher Weise geförderte Wohnung nicht mehr als 40 Mark Miete betragen in der Größe einer 3- bis 4-Zimmerwohnung. Der Gang der Darlehensgewährung ist folgender: Die Darlehen werden, wie schon erwähnt, zunächst an Gemeinden und Gemeindeverbände gegeben. Diese können sie dann an gemeinnützige Wohnungsunternehmen weitergeben. Anträge auf solche Einfachwohnungen zu dem vorgeschriebenen Mietpreis sind in Stuttgart jedoch nur von der Stadt selbst gestellt worden, da die Stadt diese im Eigenbau zu erstellen gezwungen war, weil die Wohnungsunternehmer sich solchen Wohnungen gegenüber sehr ablehnend verhalten haben, mit der Begründung, dass der vorgeschriebene Höchstbetrag infolge der hohen Gelände- und Baukostenpreise in Stuttgart nicht eingehalten werden könnte. Auch dürfte dabei vielleicht die Befürchtung eine Rolle gespielt haben, dass bei Besserung sowohl der Einkommensverhältnisse als auch des Wohnungsmarktes solche Einfachstwohnungen leer bleiben könnten. Der Gedanke bei der Förderung von Einfachwohnungen ist der, dass mit den relativ knapp vorhandenen Mitteln eine möglichst große Zahl von Wohnungen errichtet werden solle.

Nun lässt sich ja einerseits nichts gegen den Grundgedanken einwenden, dass die vorhandenen Mittel auf möglichst viele Wohneinheiten verteilt werden sollen. Denn je mehr Einfachheit und Einschränkung in Bezug auf Bauausführung und Raumgestaltung, desto mehr Einheiten können errichtet werden und desto mehr Familien können ein Unterkommen finden. Es wäre nicht angebracht, wenn man einer beschränkten Anzahl von Volksgenossen Wohnungen mit größerem Aufwand erstellen würde während dann der Rest überhaupt keine Wohnung bekäme. Allerdings ist auf der anderen Seite dafür zu sorgen, dass doch auch, bei aller Berücksichtigung der finanziellen Schwierigkeiten diese Wohnungen etwas Bleibendes, also einen dauernden Wert darstellen. Es wäre vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus verfehlt und würde Kapitalverschleuderung bedeuten, wenn man die

leinwohnungen so primitiv bauen würde, dass mit Sicherheit anzunehmen wäre, dass sie bei Besserung des Wohnungsmarktes als erste leerstehen und keine Abnehmer mehr finden würden. Bei der Errichtung solcher Kleinwohnungen muss vor allem auch dafür Sorge getragen werden, dass die jetzt erstellten Wohnungen später in geeigneter Weise zusammengelegt werden können, damit der Wohnraum auch für größere Familien ausreicht. Denn das muss festgestellt werden, dass die Beschränkung der Volkswohnungen in Bezug auf Raum und Ausstattung eine Notmaßnahme darstellt, die ihre Rechtfertigung in der gegenwärtigen Lage des Wohnungs- und Kapitalmarktes findet. „Es darf daher nicht der Eindruck entstehen, als ob gerade der Nationalsozialismus diese Beschränkung des Wohnraums als Dauerlösung ansehen würde. Denn damit würde auf der einen Seite den sozialen Forderungen der Partei und auf der anderen Seite deren bevölkerungspolitischen Bestrebungen Abbruch getan. Es ist daher auch nicht angebracht, die zu schaffenden Kleinwohnungen als Volkswohnungen zu bezeichnen, also gewissermaßen als den Wohnungstyp des deutschen Volkes.“ +)

Reichsbürgerschaft.

Neben den oben genannten Förderungsmaßnahmen, bei denen das Reich in Form von Darlehen Hilfe für den Arbeiterwohnungsbau leistet, beteiligt er sich auch in weitem Umfang an der Finanzierung dieses Wohnungsbaus durch Übernahme von Bürgschaften für zweite Hypotheken, und zwar sowohl für den Kleinwohnungsbau als auch für die Kleinsiedlung. Für das Bürgschaftsverfahren gelten die Bestimmungen für die Übernahme der Bürgschaft für Kleinwohnungen vom 28.2.34 mit ihren Ergänzungen und dem Rundschreiben des Reichsarbeitsministers vom 11.3.36, in dem eine stärkere Ausrichtung auf den Kleinwohnungsbau für minderbemittelte Schichten gefordert wird. Zunächst

*) D.Strölin: Gemeindliche Aufgaben auf dem Gebiet des Wohnungs- u. Siedlungswesens. Bericht, erstattet vor dem Hauptausschuss d. deutschen Gemeindetags in Dresden, 12. Juli 1935.

wurden durch das Gesetz vom 4.2.36 der Höchstbetrag der Bürgschaft auf 250 Millionen festgesetzt. Dieser Betrag wurde aber am 24.3.37 der starken Nachfrage wegen auf 500 Millionen erhöht (unabhängig von den Bürgschaftsmaßnahmen für Kleinwohnungsbau gegen die Bürgschaftsbestimmungen für Kleinsiedlungen auf Grund der erweiterten Förderung der Kleinsiedlung vom 19.3.35). Bei den Wohnungen, die auf diese Weise gefördert werden, soll die nutzbare Fläche nicht mehr als 75 qm bzw 90 qm, im Einfamilienhaus nicht mehr als 100 qm, in Ausnahmefällen 120 qm betragen. Der Anteil der einzelnen Wohnungen im Einfamilienhaus soll 7000 Mark nicht übersteigen, wobei das zu verbürgende Darlehen 75 % des Bau- und Bodenwerts ausmachen kann. Von dieser Finanzierungshilfe wurde reichlich Gebrauch gemacht. Jedoch musste dabei in einzelnen Fällen eine Senkung der vorgesehenen Mietpreise verlangt werden, weil nach den Gestehungskosten ein niedriger Mietpreis gerechtfertigt war. Im ganzen fielen nach Stuttgart an Reichshilfe für den Wohnungs- und Siedlungsbau für die arbeitende Bevölkerung ⁺):

Reichsmaßnahmen

A. Kleinsiedlung

Bau-jahr	Abschnitt	Zahl der beliebigen Stellen	Bewilligter Darlehensbetrag
1931	I	280	694 650
1932	II	55	137 072
	II a	54	138 500
1933	III	192	458 000
1934	IV	395	914 000
		<u>976</u>	<u>2 342 222</u>

⁺) Die Zahlenangaben wurden von der Württembergischen Landeskreditanstalt zur Verfügung gestellt.

B. Volkswohnungen

Baujahr	Zahl der Wohnungen	Bewilligtes Darlehen	
1933	-	-	
1934	72	86 400	Not- und Behelfs- wohnungen
1935	-	-	
1936	108	108 000	
1937	-	-	
	180	194 400	

C. Reichsbürgschaften

Baujahr	Zahl der Wohnungen	Verbürgter Betrag
1933	-	-
1934	-	-
1935	80	211 600
1936	372	909 200
1937	178	443 850
	630	1 564 650

D. Reichsbaudarlehen

Baujahr	Zahl der Wohnungen	Bewilligter Darlehensbetrag
1933	84	146 400
1934	84	128 200
1935	-	-
1936	-	-
1937	-	-
	168	274 600

ad 2. Förderung des Wohnungsbaus durch die Württembergische Landeskreditanstalt ⁺⁾ .

Die Württembergische Landeskreditanstalt bildet vermöge der Schlüsselstellung, die die zweite Hypothek

⁺⁾ Die Wohnungsbaufinanzierung in Württemberg. Der Deutsche Volkswirt vom 8.5.36. S.1559.

für die Finanzierung des Wohnungsbaus innehat, die wichtigste Stütze der öffentlichen Förderungsmaßnahmen im Wohnungsbau, soweit es sich um Landesmaßnahmen handelt; als grundlegende Bestimmung galten noch bis zum Jahre 1937 die Bestimmungen über die Darlehensgewährung vom 20. Oktober 1926 und die ergänzenden Erläuterungen vom 23. November 1928, sowie die Bekanntmachung über die Darlehensgewährung für Instandsetzungsarbeiten an Altwohnungen vom 12. Juli 1927. Die neuen Gesichtspunkte, die sich nach 1933 in der Zielsetzung des Wohnungsbaus immer mehr in Richtung des Arbeiterwohnungsbaus hin durchzusetzen begannen, veranlassten auch die Landeskreditanstalt, ihre Richtlinien über Darlehensgewährung den allgemeinen neuen Bestrebungen entsprechend neu zu fassen, was in der Bekanntmachung über „die Richtlinien der Württembergischen Landeskreditanstalt über die Gewährung von Baudarlehen“ vom 20. 10. 36 und ihren Durchführungsverordnungen erfolgte, durch die die alten Verordnungen bzw. Bestimmungen ausser Kraft gesetzt wurden. Die neuen Richtlinien stellen aber nur den Rahmen dar, innerhalb dessen sich die Beleihungstätigkeit der Württembergischen Landeskreditanstalt bewegt, wobei für die Abgrenzung der Beleihungstätigkeit die Höhe der vorhandenen Mittel eine Rolle spielt. In welchem Umfange nun die Beleihung vor sich gehen soll, wird in ihrem jeweiligen Darlehensprogramm mitgeteilt.

Der Rahmen der Richtlinien befasst sich mit der
•Beantwortung folgender Fragen:

- 1) Was beleiht die Württembergische Landeskreditanstalt?
- 2) Wer kann Darlehen bekommen?
- 3) Wie sind die Bauten zu finanzieren?
- 4) Wie hoch geht die Beleihung durch die Anstalt und der Betrag des einzelnen Darlehens?
- 5) Zu welchen Bedingungen wird das Darlehen der Anstalt gegeben?

- 6) Wie ist das Darlehen sicherzustellen?
- 7) Wie ist das Darlehen zu beantragen?*)

ad 1) Entsprechend der Lage des derzeitigen Wohnungsmarkts, der mit dem Mangel an Kleinwohnungen sein charakteristisches Gepräge erhält, konzentriert die Landeskreditanstalt ihre Förderungsmaßnahmen in der Hauptsache auf den Bau von Kleinwohnungen. Welche Wohnungen unter die Rubrik „Kleinwohnungen“ in Bezug auf räumliche Ausdehnung fallen, wurde bereits oben erwähnt (S. 55). Jedoch geht die W.L.K.A. in der Bezeichnung der Kleinwohnungen weiter als die Reichsstatistik (2 Zimmer und Küche) und fördert auch solche Kleinwohnungen mit 3 und bei Kinderreichen mit 4 Zimmern und Küche. Grundsätzlich werden nur Wohnungen für Verheiratete gefördert, während zu Wohnungsneubauten für Ledigenhaushaltungen keine Darlehen gewährt werden. Die Landeskreditanstalt geht bei den Beleihungen von Wohnungen von dem Gedanken aus, dass bei der Deckung des Wohnungsbedarfs der Bevölkerung nicht nur die Größe der Wohnungen, sondern vor allem die Tragbarkeit der Belastung von Bedeutung ist. Daher wurden auch im Jahre 1937 nur Darlehen zum Bau solcher Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen ausgegeben, bei denen die Mieten bzw. Lasten im Verhältnis zu den Einkommensverhältnissen der Arbeiterbevölkerung tragbar sind. Man war also bestrebt, die Wohnungen so preiswürdig zu erstellen, dass die dafür notwendigen Mieten bei Kleinwohnungen $\frac{1}{5}$, bei Einfamilienhäusern $\frac{1}{4}$ des durchschnittlichen Reineinkommens nicht übersteigen. Für das Darlehensprogramm ist so für 1937 vorgesehen worden, dass die monatliche Belastung eines so geförderten Hauses unter Einrechnung einer angemessenen Verzinsung des Eigenkapitals und der Ausgaben für den Betrieb, Unterhaltung und evtl. Verwaltung der Gebäude keine höhere Belastung als 50 Mark ergibt. Regelmäßig soll die monatliche Belastung 30-40 Mark nicht überschreiten.

*) Die neuen Darlehensrichtlinien der Württembergischen Landeskreditanstalt, Breitmeyer, Stuttgart, Württ. Gemeindezeitung, hrg. v. Deutschen Gemeindetag, Stuttgart 1937. Nr.1.

Um zu verhindern, dass - wie es leider in Stuttgart in hohem Maße der Fall ist - zu kostspielig gebaut wird, ist die Höchstgrenze der Baukosten auf 6-9000 Mark festgesetzt worden.

Als Bauformen werden bei der Darlehensausgabe Flachbauten mit zureichendem Gartenland, ferner Reichsheimstätten und Bauvorhaben in möglichst sparsamer und rationeller Bauweise bevorzugt. Zur Gruppe der Flachbauten zählt man hierbei auch solche Häuser, die ein oder zwei Geschosse mit selbständigen Wohnungen haben, wobei es auch zulässig ist, dass einzelne Zuhörräume im Dachgeschoss untergebracht sind.

ad 2) Als Bauherren kommen in Betracht: Natürliche und juristische Personen, gemeinnützige Wohnungsunternehmen, sowie Gemeinden. Bei den natürlichen Personen werden Frontkämpfer, alte Kämpfer der Bewegung, Kriegsopf und Opfer der Arbeit, sowie erbgesunde und kinderreiche Familien bevorzugt. Neben diesen Eigenschaften ist natürlich Voraussetzung für die Zuteilung eines Darlehen dass der Darlehensnehmer als solcher kreditwürdig ist. „Bauherren, von denen anzunehmen ist, dass sie ihren Verpflichtungen in Bezug auf Tilgung und Verzinsung nicht nachkommen können, erhalten kein Darlehen“ (B r e i t m e y e r).

ad 3)

1) Das Eigenkapital.

Um ein Darlehen zu erhalten, ist es nötig, dass der Bauwillige mindestens 30 %, bei bevorzugt beliehenen Bauvorhaben mindestens 20 % der Gesamtherstellungskosten aus eigenen Mitteln aufbringt und nachweist. Die Beschaffung des Eigenkapitals ist dabei ohne Bedeutung Da der Bauende wohl im Regelfall kaum über 30 % Eigenkapital aus eigenen Ersparnissen besitzt, so können al Eigenmittel auch Darlehen von Verwandten oder Arbeitgebermittel in Betracht kommen, soweit sie nicht dinglich oder an letzter Stelle gesichert sind. Auch müssen sie langfristig und nieder verzinslich sein, um so die Mehrbelastung durch Zins und Tilgung tragbar erscheinen zu lassen.

2) Die erste Hypothek.

Die Aufbringung des durch Eigenmittel und das beantragte Baudarlehen nicht gedeckten Teiles der Gesamtgestehungskosten muss durch langfristige Darlehen gedeckt werden.

ad 4) Die Württembergische L.K.A. hat darauf verzichtet, ein für allemal eine bestimmte Beleihungsgrenze, wie auch die Höhe der einzelnen Beträge, festzulegen. Sie bemisst diese nach dem einzelnen Fall und zwar auf Grund der Baukosten und des Verkehrswertes des zu beleihenden Objekts. Auch ist hierbei die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Bauenden, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung und nicht zuletzt die Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs von ausschlaggebender Bedeutung. Das Darlehen muss bei Neubauten innerhalb von 75 % des Bau- und Bodenwertes hergestellt werden. Dabei darf aber die Beleihung auch in keinem Falle 90 % des Bau- und Verkehrswertes übersteigen. Darlehen, die für die Erhaltung von Altwohnungen gegeben werden, müssen innerhalb von 60 % des Verkehrswertes des beliehenen Grundstücks sichergestellt werden, wobei ein normaler guter Zustand desselben als Beleihungsmaßstab zugrundegelegt wird. Die Höhe des Darlehens beträgt im Einzelfalle 1000 Mark. Der Darlehensbetrag steigt nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen auf 1500 M. Das ist der Fall bei Eigenheimen von Familien mit 4 und mehr im Haushalt lebenden, minderjährigen erbgesunden Kindern unter 18 Jahren, von Kriegsopfern usw. sowie bei Wohnungen, die von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und von Gemeinden für Personengruppen errichtet werden, bei denen die oben genannten Eigenschaften zutreffen. Neben Wohnungen und Eigenheimen dieser Art kann auch für Arbeiterwohnstätten ein Zusatzdarlehen bis zu 500 Mark für die Wohnung gegeben werden, wobei Voraussetzung ist, dass die Räume den tatsächlichen Bedürfnissen entsprechen, also besonders ausreichende Schlafräume für kinderreiche Familien vorhanden sind.

ad 5) Der grundsätzliche Zinssatz für das Darlehen der W.L.K.A. beträgt 4 %. Dieser ist jedoch keine starre Größe, sondern richtet sich nach der Lage des einzelnen Falles. So kann z.B. für einen kinderreichen Schuldner eine Senkung des Zinssatzes für das auf die eigene Wohnung entfallende Darlehen nach Fertigstellung des Baues auf Antrag bis zu 2 % gesenkt werden. Eine Senkung des Zinses kann auch bei Schwerkriegsbeschädigten usw. eintreten, wenn die Invalidität mindestens 70 % ausmacht. Für diese Fälle, sowie bei Kriegerwitwen beträgt u.U. der Zinssatz nur 2.5 %.

Die Amortisation der Darlehen beläuft sich grundsätzlich auf 1 %. Dazu kommt noch der Zuwachs der ersparten Zinsen. Bei Darlehen, die gegeben wurden zur Instandsetzung von Altwohnungen, beträgt der Tilgungssatz 9 %. Auch dieser kann ermäßigt werden, wenn die Gewähr besteht, dass die instandgesetzte Wohnung mindestens 20 Jahre vorhält. Der ursprüngliche Zinssatz kann in solchen Fällen von 9 % auf 3 % ermäßigt werden.

ad 6) Die Sicherstellung des Darlehens erfolgt zunächst durch die Stellung bzw. Eintragung einer Hypothek. Die Gemeinde, in der das beliebene Grundstück liegt, muss dabei der Darlehensgewährung zustimmen. Damit übernimmt sie die Hälfte der Ausfallhaftung für das Darlehen (nach den Bestimmungen des Württ. Wohnungsbürgschaftsgesetzes). Wenn das Darlehen der W.L.K.A. jedoch 40 % der Baukosten und 30 % des Verkehrswerts nicht überschreitet, dann kann von dieser Gemeindeausfallhaftung abgesehen werden.

Wie sich diese Maßnahmen der W.L.K.A. für die Förderung des Wohnungsbaus hauptsächlich der leistungsschwachen Kreise der Arbeiter und kleinen Angestellten in den Jahren von 1933-1937 incl. auswirkten, ergibt sich aus folgenden Angaben, die mir von der W.L.K.A. zur Verfügung gestellt wurden.

Landesmaßnahmen

a) Von der Landeskreditanstalt wurden nach Stuttgart Darlehen gewährt:

Baujahr	Wohnungen Anzahl	Wohnungen %	Darlehensbetrag 1000 RM	Darlehensbetrag %	Durchschnittsbetrag je Wohnung RM
1933	124	55,1	211,20	51,1	1703
1934	303	43,8	391,00	34,7	1290
1935	222	10,2	378,80	10,0	1706
1936	596	24,1	805,40	22,2	1351
1937	279	10,1	393,00	10,0	1408

+) der gesamten Ausleihung der Anstalt in diesem Jahr.

b) Die Darlehen der Anstalt kamen folgenden Berufsarten zugut:

Bau- jahr	Arbeiter u. Ange- stellte		Handwer- ker		Sonstige freie Berufe		Beamte		Gem. Woh- nungsun- ternehmen		Gemeinden u. a. Körper- schaften	
	% D	% W	% D	% W	% D	% W	% D	% W	% D	% W	% D	% W
1933	70,6	67,7	18,1	12,1	0,7	0,8	8,3	9,7	2,3	9,7	0	0
1934	8,2	4,3	4,3	2,6	0	0	2,2	1,3	28,5	20,8	56,8	71,0
1935	31,2	26,6	8,1	9,5	9,7	8,6	17,0	15,3	19,8	27,8	14,2	12,2
1936	4,2	4,0	0	0	0	0	0	0	95,2	96,0	0	0
1937	30,6	29,7	0	0	1,5	1,4	8,5	8,0	59,4	60,9	0	0

+) D = Darlehen

W = Wohnungen

c) Wohnungsgröße

Bau- jahr	2 Zimmer		2 1/2 Zimmer		3 Zimmer		3 1/2 Zimmer		4 Zimmer		5 Zimmer		6 Zimmer	
	W ⁺)	%	W	%	W	%	W	%	W	%	W	%	W	%
1933	16	12,9	0	0	12	9,7	10	8,0	86	69,4	0	0	0	0
1934	48	15,8	0	0	215	71,0	21	6,9	19	6,3	0	0	0	0
1935	80	36,0	0	0	48	21,6	51	23,0	40	18,0	3	1,4	0	0
1936	155	26,0	0	0	380	63,7	26	4,4	35	5,9	0	0	0	0
1937	52	18,6	144	51,8	31	11,1	48	17,2	3	1,1	0	0	1	0,4

+) W = Anzahl der Wohnungen

d) Art der Häuser

Bau- jahr	1 Familien- häuser		2 Familien- häuser		3 Familien- häuser		4 Familien- häuser		5 und mehr Fa- milienhäuser	
	Zahl	Whgn.	Zahl	Whgn.	Zahl	Whgn.	Zahl	Whgn.	Zahl	Whgn.
1933	74	74	4	8	10	30	0	0	2	12
1934	223	223	5	10	2	6	0	0	12	64
1935	67	67	26	52	14	42	0	0	3	61
1936	70	70	37	74	7	21	0	0	70	431
1937	1	1	51	102	2	6	0	0	24	170

Mitgeteilt von der Württembergischen Landeskreditanstalt

Als dritte Stelle, die für den Arbeiterwohnungsbau weitgehend fördernd eingreift, kommt die Gemeinde in Betracht. Die Schaffung von billigen und ausreichenden Wohnungen für die minderbemittelte Bevölkerung gehört nicht nur aus wirtschaftlichen, sondern auch aus sozialen und gesundheitlichen Gründen zu den dringendsten Aufgaben der Stadt. Da sich nun, wie schon berichtet, der unmittelbare Bau von Wohnungen durch die Stadt nur noch auf sogen. Einfachwohnungen und Kleinsiedlungen beschränkt, so erstrecken sich ihre Förderungsmaßnahmen in der Hauptsache auf die Unterstützung der privaten und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, und zwar durch Abgabe von städt. Boden und Baugelände durch die Ermäßigung von Straßenkostenbeiträgen bei Barbezahlung und durch Bürgschaftsübernahme gemeinsam mit der W.L.K.A. Dabei ist hervorzuheben, dass im Rahmen des städtischen Programms zum Bau billiger Wohnungen an Baugenossenschaften 1936 rund 350 ha gegen Einräumung des Mitbestimmungsrechtes bei der Mietzinsfestsetzung zu ermäßigtem Preis abgegeben werden. Auf diese Art konnten auf diesem Gelände in Stuttgart mit den Stadtteilen Feuerbach, Bad Cannstadt, Degerloch 338 Wohnungen errichtet werden. Bereits 1935 fanden hierzu im Rahmen der erweiterten Förderungsmaßnahmen, die für den Kleinwohnungsbau eingesetzt wurden und die u.a. Zinszuschüsse bis zu 1 % und weitgehende Ermäßigung der Anliegerleistung bis zu 50 % vorgesehen hatten, sowie auf Grund und an Hand von Verzeichnissen des städtischen Baugeländes und des allgemeinen Bebauungsplanes, Verhandlungen mit Stuttgarter gemeinnützigen Unternehmen statt, in Bezug des Baus billiger Kleinwohnungen. Die bereits seit Beginn des nationalsozialistischen Staates bestehenden Förderungsmaßnahmen für den Kleinwohnungsbau der Arbeiterbevölkerung wurden in Stuttgart noch zweimal wesentlich erweitert, mit dem Zweck, die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in verstärktem Maße zur Erstellung von Arbeiterwohnungen zu gewinnen.

Während bis zur ersten Hälfte des Jahres 1937 der gemeinnützige Wohnungsbau, der sich die Erstellung von

Wohnungen mit einem Mietpreis von höchstens 50 Mark zum Ziel gesetzt hatte, gefördert wurde, sind zu Beginn des 2. Halbjahres 1937 von der Stadt besondere Maßnahmen zur Erstellung von solchen Arbeiterwohnungen getroffen worden, deren monatliche Miete den Preis von 40 Mark nicht übersteigt, und zwar für eine Dreizimmerwohnung mit Wohnküche bei einer reinen Wohnfläche von 60 qm. Als Arbeiterwohnstätten sollen künftig überhaupt nur noch solche Wohnungen gefördert werden, deren Mietpreis 40 Mark nicht übersteigt.

Die bisherigen Förderungsmaßnahmen für den Wohnungsbau waren doch noch nicht von dem erhofften Erfolg begleitet gewesen, da es den meisten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen an dem für so große Bauunternehmungen nötigen Eigenkapital fehlte. Die Wohnungsmarktlage drängte aber immer noch auf die Erstellung besonders billiger Mietwohnungen.

Denn wenn auch zu Ablauf des letzten Jahres (1936) der Bestand an Kleinwohnungen 24,5 % an Zweizimmer- und 44,5 % an Dreizimmerwohnungen betrug, so ist doch unter diesen - wie schon erwähnt - ein größerer Prozentsatz von solchen Wohnungen, die im Rahmen der Wohnungsbeschaffungsmaßnahmen durch Private errichtet wurden, die aber durch ihre aufwendige Bauart und entsprechend hohem Mietpreise nicht für die Masse der Werktätigen in Betracht kommen und daher auch nicht unter die Rubrik Arbeiterwohnungen fallen können. Die bereits vorhin kurz gestreiften zweimaligen Förderungsmaßnahmen der Stadt Stuttgart für die Erstellung von Kleinwohnungen enthalten im einzelnen folgende Bestimmungen (nach dem Merkblatt der Stuttgarter Siedlungsgesellschaft):

Maßnahmen für den Wohnungsbau mit einer Miete von 60 M.

1) „An Stuttgarter gemeinnützige Wohnungsunternehmen wird zur Erstellung von billigen Wohnungen in einfacher Ausführung billiges städtisches Gelände käuflich oder im Erbbaurecht überlassen. Dabei sind vom Kaufpreis nur 10 % anzuzahlen, während der Rest in 20 glei-

chen Jahreszielen, beginnend mit dem 3. Jahr nach Vertragsabschluss zu tilgen und mit 3 % zu verzinsen ist."

2) An Stuttgarter gemeinnützige Wohnungsunternehmen sind zum Zwecke der Zinsermäßigung für die von ihnen zu einem höheren Zinssatz als 4 % aufzunehmenden Hypotheken auf die Dauer von 5 Jahren ein Zinszuschuss in Höhe des 4 % übersteigenden, jedoch nicht mehr als 1 % bewilligt. Bei gleichbleibenden Verhältnissen kann nach Ablauf dieses Zeitpunktes mit einer Verlängerung gerechnet werden.

3) Stuttgarter gemeinnützigen Wohnungsunternehmen wird an den Anliegerleistungen (Straßenkostenbeiträgen, Randsteinkosten, Dohlenbeiträge) ein Nachlass von 50 % gewährt. Von dem noch verbleibenden Betrag von Anliegerleistungen ist die Hälfte anzuzahlen, der Rest in 10 gleichen Jahreszielen zu tilgen und mit 3 % zu verzinsen. Die Tilgung beginnt mit der Tilgung des Grundstückkaufpreises oder, wenn ein solcher nicht zu bezahlen ist, mit dem dritten Jahre nach Baubeginn.

4) Die Stadt Stuttgart gewährt gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Höhe bis zu 1000 Mark Baudarlehen für die Wohneinheit, wobei der Zinssatz für diese Darlehen 3 % und die Tilgung 1 % beträgt.

Für den Wohnungsbau solcher Arbeiterwohnungen mit einer Monatsmiete von höchstens 40 Mark dehnte die Stadt die eben erwähnten Vergünstigungen noch weiter aus, um so zu einer für die Arbeiterschaft tragbaren Miete von 40 Mark zu gelangen. Im einzelnen zeigen sich die Anstrengungen, die die Stadt in dieser Beziehung macht, im folgenden:

1) Wie im ersten Falle wird auch hier städtisches Gelände soweit als möglich Stuttgarter gemeinnützigen Wohnungsunternehmen zu sehr ermäßigten Preisen für Bauplätze überlassen.

2) Wird für diese Bauvorhaben den Wohnungsunternehmen bereits schon für die zu einem höheren Zinssatz als

3 1/3 % aufzunehmenden Hypotheken auf die Dauer von 5 Jahren ein Zinszuschuss in Höhe von 1 1/2 % bewilligt.

3) Dazu wird für jede Wohneinheit ein städtischer verlorener Zuschuss in Höhe von 10 % der gesamten Gesteungskosten gewährt, der jedoch den Betrag von 700 M nicht übersteigen darf.

Diese Vergünstigungen der Stadt treffen jedoch nur auf solche Wohnungen und Neubauten zu, die bis zum 1. Oktober 1938 bezugsfertig sind. Dadurch sollen die Wohnungsunternehmer angeregt werden, der Dringlichkeit der Nachfrage möglichst schnell abzuhelpfen. Andererseits soll aber dadurch auch verhindert werden, dass diese Vergünstigung etwa zu Spekulationszwecken später ausgenützt wird. Auf diese Weise entstanden nun z.B. in der Arbeitersiedlung Föhrich im Stadtteile Feuerbach 134 Drei- und Vierzimmerwohnungen in 2- und 3-stöckigen Wohnhäusern mit einem Mietpreis bis zu 40 M und in Bad-Cannstadt 34. Im ganzen wurden auf Grund der erweiterten Förderungsmaßnahmen der Stadt 281 Wohnungen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gebaut bzw. in Angriff genommen (nach Angaben des Städt. Wohnungs- und Siedlungsamts sind für 1938 1000 derartige Wohnungen vorgesehen). Um nun zu verhindern, dass diese verbilligten Wohnungen für Auswärtige einen Anreiz bilden, sich in Stuttgart anzusiedeln, wurde bestimmt, dass als Bewerber nur Ehepaare in Frage kommen, die mindestens 3 Jahre lang ihren Wohnsitz dauernd in Stuttgart gehabt haben. Nach den Bedingungen des Städt. Wohnungs- und Siedlungsamts müssen die von der Stadt im Benehmen mit den Wohnungsunternehmern jeweils festgesetzten Mietsätze (Mieteinheiten zu 50 und 40 M für 3-Zimmerwohnungen) unbedingt eingehalten werden. Die Stadt Stuttgart behält sich dabei die laufende Nachprüfung der Mietzinse vor.

Die von den Wohnungsunternehmen errichteten Gebäude müssen mindestens zwei Wohneinheiten enthalten. Bei Heimstätten und Eigenheimen, die die Genossenschaften

für ihre Mitglieder errichten, ist eine entsprechende dingliche Bodenbindung vorzusehen.

Bei den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist nun die Tätigkeit des schon öfter erwähnten „Bau- und Wohlfahrtsvereins“, des ehemaligen „Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen“, der ja von jeher in der Erstellung von Wohnungen für die leistungsschwachen Bevölkerungskreise seine vornehmste Aufgabe sah, auch heute von ausschlaggebender Bedeutung. So wurden von dem Bau- und Wohlfahrtsverein allein vom Jahre 1935 bis Frühjahr 1937 388 Wohnungen mit 2 1/2 und 3 Zimmern erstellt. Im ganzen belief sich die Zahl der Wohnungen des Vereins bis Frühjahr 1937 auf 2820, die mit einem Kapitalaufwand von 28 631 000 Mark errichtet wurden.

Durch die Eingemeindungen von Botnang und Feuerbach versuchte die Stadt den dauernden Mangel an Siedlungsboden wenigstens zu einem Teil zu verringern. Dem Bau- und Wohlfahrtsverein wurden nun nach den oben erwähnten Bestimmungen von der Stadt das bis 1935 noch freigelegene Gelände bei Gablenberg und Ostheim sowie in Feuerbach-Föhrich überlassen, worauf in einfacher, aber wertbeständiger Ausführung „Volkswohnungen“ im schönsten Sinne des Wortes erstellt wurden. Konnte dabei aus praktischen und finanziellen Gründen der Einfamilienhaustyp nicht gewählt werden, so wurde andererseits doch auch bewusst auf den Typ der vielgeschossigen Mietskaserne verzichtet und eine Uniformierung der Wohnhäuser vermieden. So wurden in der Regel 2- oder 3-stöckige Doppelhäuser gebaut, die jeweils durch kleine Hausgärtchen voneinander getrennt sind. Die Gesamtzahl der Häuser bzw. Wohnungen, die von dem Verein erbaut wurden, setzen sich im einzelnen zusammen aus 50 Zweizimmerwohnungen in der Wagenburg- und Klingenstraße und in Gablenberg (1935). Die Wohnungen, deren Miete noch 40-48 M beträgt, haben ein Zimmeraumaß von 15 bis 17 qm. Sie besitzen neben einer Waschküche im Erdgeschoss auch hohe luftige Kellerräume. Zu diesen 50 Wohnungen kommen noch 18 für besonders kinderreiche Fami-

lien an der Kniebisstraße. Die Verwirklichung des Planes einer Wohnungsreihe für Kinderreiche konnte der Verein mit Hilfe der Stadt, der Eduard Pfeiffer-Stiftung und des Vereins selber ausführen. Eine solche Kinderreichen-Wohnung umfasst 4 Zimmer neben einer bewohnbaren Kammer, die sich als Kinderschlafzimmer mit 2-3 Betten eignet. Das Bad, das bei diesen Wohnungen nicht fehlt, musste allerdings bei einem Teil der Häuser wegen Raummangel als Sitzbad erstellt werden. Dieses besteht aus einer in einem besonderen kleinen Raum untergebrachten eingemauerten Badewanne, die aber im Gegensatz zu den gewöhnlichen Wannen verkürzt ist (ungefähr 1.20 m lang) und einen stufenähnlichen Sitz enthält. Dadurch wird auch bei beschränkten Raumverhältnissen das von der DAF immer wieder geforderte Bad in jeder Arbeiterwohnung ermöglicht. Die Zimmer der Wohnungen, die natürlich sehr begehrt sind und im Benehmen mit dem „Reichsbund der Kinderreichen“ vergeben werden, haben ein Ausmaß von 17.15 und 10.9 qm. Für die Kinder sind, wie bei allen Wohnsiedlungen des Vereins geräumige, zum Schutz gegen Sonne und Regen zum Teil überdachte und so geschützte Sandspielplätze vorhanden, die von den Kindern sehr geschätzt und in Anspruch genommen werden. Dadurch, dass die Kinder in solchen Wohnungen aufwachsen und sich viel in frischer Luft aufhalten können, wird sich das auf den Gesundheitszustand der Jugend auswirken. So erzählte mir eine Arbeiterfrau bei meinem Besuch dieser Wohnungen, dass von ihren 8 Kindern, solange sie in der Stadt wohnten, immer das eine oder andere krank gewesen sei. Seit sie in der Wohnsiedlung wohnten, habe das aufgehört und die Kinder seien nun alle gesund geblieben. Das zeigt, wie segensreich sich die viel gesündere Bauweise auswirkt, besonders im Hinblick auf die heranwachsende Arbeiterjugend.

Das dritte der großen Bauprogramme der letzten Jahre war die Durchführung der Erstellung von Arbeiterwohnstätten in dem Stadtteil Botnang. Im Zuge diese Pro-

gramms wurden von 1935 bis Frühjahr 1937 gebaut:

40 Zweizimmerwohnungen an der Haydnstraße zu einem Mietpreis von 40-46 Mark. Das Ausmaß der einzelnen Zimmer beträgt bei diesen Wohnungen 16-18 qm.

45 Dreizimmerwohnungen in derselben Straße und am Brahmsweg mit einer höheren Miete von 46-57 Mark. Allerdings sind hier auch einzelne Häuser dabei mit einem Preis von 61 Mark für solche Wohnungen, die einen Erker bzw. im zweiten Stock einen Balkon besitzen.

Die ausgedehnteste Tätigkeit auf dem Gebiete des Arbeiterwohnungsbaus des Bau- und Wohlfahrtsvereins erstreckte sich auf die Bebauung des Stadtteils Feuerbach-Föhrich, dem Stadtteil Stuttgarts, der seit der Machtübernahme durch Siedlungsbauten aller Art sehr erheblich erweitert wurde, und zwar nicht nur durch Geschoss-siedlungen, sondern auch durch Kleinsiedlungen, d.h. Kleineigenheimsiedlungen, von denen später die Rede sein wird.

In Feuerbach-Föhrich stellte die Stadt zu sehr mäßigem Preis dem Verein Bauland zur Verfügung, auf dem 235 billige Arbeiterwohnungen errichtet wurden, und zwar 50 Zweizimmerwohnungen, 140 Zweieinhalbzimmerwohnungen und 45 Dreizimmerwohnungen. Diese wurden in der Zeit von Juni 1936 bis März 1937 erbaut; und zwar konnten auch hier die Preise dank der verbilligten Landabgabe der Stadt niedrig gehalten werden. Sie bewegten sich zwischen 30 und 48 M, was einen angemessenen Teil des Einkommens der Arbeiter, ungefähr $1/4$ ausmacht.

Die Bauweise zeichnet sich bei diesen Wohnhäusern in Föhrich besonders durch ihre Weiträumigkeit aus. Sogenannte Wohnsträßchen wirken im Gesamtbild sehr freundlich und wie überall, so findet man auch hier geräumige Kinderspielplätze.

Auf diese Weise wird die Bautätigkeit der Stadt auf dem Gebiet der Schaffung von geeigneten billigen Wohnungen für die leistungsschwache Arbeiterbevölkerung

in wertvoller Weise durch den Verein ergänzt und arbeitet Hand in Hand mit ihm ^{*)}. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass sich die verantwortlichen Stellen die größte Mühe geben, den Arbeiterwohnungsbau in den Vordergrund der Bautätigkeit zu rücken. So ist es auch durch die Unterstützung der Stadt den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gelungen, bereits für das Jahr 1938 ein Bauprogramm von 1200 Arbeiterwohnungen in Angriff zu nehmen. Und zwar ist bei diesem Programm insoweit ein Fortschritt zu verzeichnen, als es sich hier zum Teil um Wohnungen handelt, die bis zu 4 Zimmer auf dem Geschoß neben der Küche umfassen, und monatlich höchstens 40 Mark kosten sollen, was in Bezug auf das Einkommen eine große soziale Erleichterung gerade auch für kinderreiche Familien, für die ja diese größeren Vierzimmerwohnungen in erster Linie in Betracht kommen, bedeutet.

Nun läge ja an sich die Vermutung und die Gefahr nahe, dass die Bezieher solcher Wohnungen sich einschränken könnten und mit weniger Zimmern vorliebnehmen, um 1 oder 2 Zimmer an Untermieter weiterzugeben und so ihre eigene Belastungsquote auf ein Mindestmaß herabzudrücken. Wäre dies nun tatsächlich der Fall, dann wäre auf die Dauer der ganze Sinn dieser Wohnungsbeschaffung, die doch in erster Linie gesunden Wohnungsverhältnissen im Gegensatz zu den durch Untervermietung hervorgerufenen Überfüllungserscheinungen der Altstadtviertel dienen soll, verfehlt.

Um dem vorzubeugen, kommen wie bei den anderen durch öffentliche Mittel geförderten Arbeiterwohnungen bei der Bewerbung um solche Wohnungen auch nur Familien in Betracht, die seit mindestens 3 Jahren in Stuttgart wohnen und deren persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse so gestaltet sind, dass sie vor allem in bevölkerungspolitischer Hinsicht eine besondere

^{*)} Veröffentlichung des Bau- und Wohlfahrtsvereins im Stuttgarter Neuen Tagblatt Nr.290, 1937.

Förderung verdienen. Darum werden auch kinderreiche Familien mit 3 oder mehr Kindern bei der Vermietung bevorzugt. Diese Schaffung von geräumigen Vierzimmerwohnungen ist aber nur durchführbar, wenn solche Bauvorhaben sehr weitgehend mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Daher gewährt auch das Reich für anerkannte Arbeiterwohnstätten eine jahrelange Steuerfreiheit in der Form der Grundsteuerbeihilfe, während die Stadt, wie schon erwähnt, den wesentlichen Beitrag liefert durch die sehr verbilligte Abgabe von Baugelände, Gewährung von Zinszuschüssen, von verlorenen Bauzuschüssen und von nieder verzinslichen Baudarlehen. Gelegentlich auch durch Stundung von Anliegerbeiträgen.

Neben dem Arbeiterwohnungsbau im Sinne des Geschosswohnungsbaus tritt besonders der Gedanke der Arbeitersiedlung immer mehr in den Vordergrund.

Im folgenden sei diese Art der Arbeiterwohnungsbeschaffung behandelt.

2. Kapitel.

Arbeitersiedlungsbau in Stuttgart seit 1933.

Als mit dem Jahr 1933 in erster Linie der Kampf gegen die Arbeitslosigkeit als die vordringlichste Arbeit aufgenommen wurde, handelte es sich nicht allein darum, dass nur Arbeitsgelegenheiten geschaffen wurden, sondern vor allem sollten dadurch neue und dauernde Werte dem deutschen Volke gegeben werden. Da bot gerade das Gebiet der Siedlung eine vielversprechende Aufgabe. Der Siedlungsbau soll einmal den Zweck erfüllen, das Baugewerbe wieder zu beleben, nachdem es in den vergangenen Jahren sehr darniederlag. Von jeher zählte das Baugewerbe zu den Schlüsselindustrien, weil es mit vielen anderen Industriezweigen zusammenhängt und diese durch seine Wiederbelebung befruchtet. Neben diesen rein wirtschaftlichen Erwägungen hat aber die Siedlungstätigkeit auch Anteil an der Lösung einer

der wichtigsten sozialen Gegenwarts- und Zukunftsaufgaben, der Beseitigung der Wohnungsnot und der Wiederverwurzelung des deutschen Arbeiters mit Grund und Boden. „Denn Siedlung ist nicht nur Häuserbauen, sondern Siedlung ist Mittel zu Zweck. Siedlung ist das Mittel, den gesunden Menschen in Deutschland auf deutschem Boden anzusetzen und auf diese Weise vor allem dem Stammarbeiter in Deutschland wieder eine Heimat zu geben“ ^{*)}). Der beherrschende Gedanke der Siedlung also ist die starke Verstärkung des deutschen Volkes mit ihren ihr eigenen Nachteilen zu vermindern durch einen Ausgleich zwischen den zu dicht besiedelten Gebieten z.B. des Westens mit einer Bevölkerungsdichte von über 300 auf dem qkm und den dünn besiedelten Gebieten, z.B. des Nordostens mit einer Bevölkerungsdichte von 25 auf den qkm. Diese an sich wünschenswerten Verlagerungen haben heute noch nicht immer zu den gewünschten Ergebnissen geführt. Das ist begründet einerseits in dem Kapitalmangel, andererseits in dem starken Arbeitermangel der Industrie. Es ist dies ein Ausnahmezustand, während dessen eine Arbeiterabwanderung durchaus unerwünscht ist.

Wenn sich großen Verlagerungen auch heute noch Schwierigkeiten in den Weg stellen, so kann dies doch im kleinen geschehen, indem in den einzelnen Großstädten die Arbeiterschaft allmählich aus den seitherigen Altstadtvierteln herausgeholt und an der Peripherie oder sonst der näheren Umgebung der Stadt angesiedelt wird. Eine Verbindung des Arbeiters mit Bodenverhältnissen mehr ländlicher Prägung ist heute aus bevölkerungspolitischen, sozialen und physiologischen Gründen erwünscht, übrigens auch mit Rücksicht auf die Gefahren eines Luftkriegs geboten. Es dürfte klar sein, dass der Arbeiter durch diese Wiederverwur-

^{*)} Ludovici, „Das nationalsozialistische Siedlungswerk“, S.216. Aus „Wege zur neuen Sozialpolitik“. Arbeitstagung des Sozialamts der DAF vom 16.Dez. 1933.

zelung mit dem ihm einst entfremdeten Boden auch Interesse an diesem seinem Eigentum erhält und dadurch von dem eigentumsfeindlichen Kommunismus, im eigenen Interesse, sich zwangsläufig abwendet. Sein Heimatgefühl, seine positive Einstellung zu Volk und Staat werden erst hervorgerufen und allmählich gestärkt, wenn er auch die Sicherheit hat, gegen eventuelle Krisen insoweit gewappnet zu sein, als er aus seiner Siedlung wenigstens das Lebensnotwendigste selbst erzeugen kann und so auch wirtschaftlich unabhängiger ist.

Bevor nun auf die Arbeitersiedlungen in Stuttgart nach 1933 näher eingegangen werden soll, will ich noch einmal ganz kurz einen Überblick geben über die Ursachen, die zur Verstärkung des Siedlungsgedankens geführt haben:

Die Verlagerung des Schwergewichts unserer wirtschaftlichen Betätigung vom Land in die Stadt und damit zusammenhängend die zunehmende Wohndichtigkeit in den städtischen Bezirken, brachte als zwangsläufige Folge dieser Entwicklung die bekannten üblen Auswirkungen auf gesundheitlichem, moralischem und bevölkerungspolitischem Gebiet mit sich. In der Großstadt wuchsen das soziale Elend, die Zahl existenzloser, entwurzelter und oft innerlich haltloser Menschen, für die es, nachdem die industrielle Entwicklung in der liberalen Phase dieser Periode das Fundament der Volksgemeinschaft untergraben hatte, oft nur ein Schritt zu Marxismus und Kommunismus war⁺). Auf dem Lande andererseits trat ein Stillstand des wirtschaftlichen Lebens ein, der mit der Zeit den Gegensatz zum städtischen Leben immer mehr vertiefte. Man übersah, dass die Betätigung und die Verwurzelung des Volkes mit seinem Boden jedes Volk innerlich gesunder macht und „dass ein Hinauswachsen des Gewerbefleißes über diese Grundlagen ein Element zwar vorübergehenden Glanzes, aber nachhaltiger äusserer und innerer Gefahren bedeutet“ (W i e d e m a n n). Zeigten sich

⁺) Adolf Weber, „Die Großstadt und ihre sozialen Probleme“. Leipzig 1918.

die dadurch bedingten Folgen bereits in der Kriegs- und Nachkriegszeit, so traten sie während der Kriegs- und Nachkriegszeit und besonders während der Wirtschaftskrise stark in Erscheinung. Die damalige Lage kennzeichnet sich nach W i e d e m a n n durch folgende Tatbestände:

- "1) Volk ohne Raum,
- 2) verarmter Boden,
- 3) zunehmende Arbeitslosigkeit neben hoher Schuldenlast, Kapitalarmut und unausgenützte Wirtschaftsbetriebe" +).

Wenn auch fast jeder Zweig der Erwerbstätigkeit die Wirkungen der allgemeinen Wirtschaftskrise zu spüren bekam, so wurde doch der besitz- und landlose Industriearbeiter am empfindlichsten davon betroffen. Da, um markttechnisch zu sprechen, für seine einzige Ware, seine angebotene Arbeitskraft, keine Nachfrage mehr bestand. Reserven an Geldmitteln waren bei den Industriearbeitern infolge der geringen Reallöhne kaum vorhanden, und wenn dies auch in geringem Maße der Fall war, dann wurden sie im Laufe der Arbeitslosigkeit bald aufgebraucht. Die unproduktive Arbeitslosenfürsorge der Nachkriegszeit hat an diesem Übelstand auch nicht viel gebessert. Ein solcher Wurzelboden gab den zersetzenden Kräften des Marxismus und Kommunismus immer neue Nährkräfte. Die unzufriedenen und besitzlosen Arbeitermassen waren für diese Bewegungen die Objekte ihrer Zielsetzung. Der Marxismus musste aus Prinzip gegen einen Arbeitersiedlungsgedanken eingestellt sein. Neben der staatspolitischen Gefahr, die ein besitzloses Proletariat bietet, wirkt sich diese Gefahr bei der Verstädterung auch auf bevölkerungspolitischen Gebiet aus. Ein drastisches Beispiel hierfür bot Berlin, das 1933 12700 Geburten weniger als Sterbefälle aufwies. Angesichts die-

+) Wiedemann, Industrielle Heimstättensiedlung. VDI-Verlag, Berlin 1936, S.2.

ser geistigen und bevölkerungspolitischen Auswirkung wäre an sich die Frage der Rückbildung der Verstädterung (Reagrarisierung), wie sie bereits schon vor der Machtergreifung und in verstärktem Maße nachher propagiert wurde, durchaus zu bejahen. Eine Lösung der Frage der Rückbildung der Verstädterung, etwa durch Ansiedlung von Arbeitern auf vollbäuerliche Siedlungen dürfte sich besonders in neuester Zeit als unzweckmäßig erweisen. Denn erstens werden heute die Arbeitskräfte durch die aufblühenden Rüstungsindustrien sowie der im Zuge des Vierjahresplans arbeitenden Industrien voll in Anspruch genommen, sodass heute Industriearbeiter nicht nur nicht entbehrt werden können, sondern dass sogar ein Mangel an Facharbeitern herrscht. Zweitens wird aber auch ein Industriearbeiter, der seit langer Zeit der Landarbeit entfremdet ist, auch in körperlicher Hinsicht nur sehr schwer an diese sich gewöhnen können. Um aber doch die Schäden, die die überstürzte Entwicklung vom Agrar- zum Industriestaat mit sich brachten, einigermaßen auszugleichen und den Industriearbeiter wieder mit dem Boden in Verbindung zu bringen, wird jetzt die Arbeitersiedlung in der Nähe der Stadt oder des Arbeitsplatzes stark gefördert, wie es in den Stadtrandsiedlungen und Kleingehöftensiedlungen zum Ausdruck kommt.

Württemberg war immer im Gegensatz zu anderen Gegenden Deutschlands in der glücklichen Lage, dass der weitest aus größte Teil seiner Industriearbeiterschaft nie völlig die Verbindung zum Boden verloren hat. Hier war von jeher die halbbäuerliche Siedlungsform in der Umgebung der Städte stark verbreitet. Sie diente später als Vorbild für die vorstädtische Kleinsiedlung überhaupt. Typisch für die halbbäuerliche Siedlung ist, dass dabei Angehörige, Söhne und Töchter von Kleinlandwirten, die selbst oft noch einen handwerklichen oder ähnlichen Beruf ausüben, zwar ihren Arbeitsplatz in der Stadt als Arbeiter u.dgl. haben, jedoch auf dem Land wohnen und täglich als Pendler in die Stadt kommen. Um nur einige wenige Zahlen auf diesem Gebiet zu nennen, seien die

Zahlen der Pendler genannt, die aus den nächsten ländlichen Nachbargebieten Stuttgarts dorthin zur Arbeit kommen.

	% der Wohnbevölkerung ⁺⁾ als Pendler
Fellbach	15.8
Esslingen	13.7
Rohracker	21.3
Rohr	21.0
Möhringen	17.4
Gerlingen	19.0
Stammheim	12.4

Es würde zu weit führen, alle Orte der näheren und weiteren Umgebung aufzuzählen, von denen Arbeiter im Pendelverkehr nach Stuttgart kommen. Ich habe daher nur solche Zahlen herausgenommen, die einen ziemlich hohen Prozentsatz ausmachen, der Gemeinden, die ihre Arbeiter nach Stuttgart schicken. Die gesunde Mischung von industrieller und landwirtschaftlicher Betätigung der württembergischen Bevölkerung, die jetzt wieder durch die Kleinsiedlung erstrebt wird, findet sich neben Württemberg auch in dem angrenzenden Land Baden.

So wohnen nach H e r t l e i n z.B. von den Arbeitern Pforzheims und Mannheims rund $\frac{2}{3}$ auf dem Lande. Von 200 000 badischen Arbeitern benützen, ebenfalls nach den Angaben H e r t l e i ns etwa 10 % die Bahn, um zu ihrem Arbeitsplatz zu gelangen⁺⁺⁾. Nach S t o c k m a n n waren in Württemberg von 1000 Familienvätern mit nicht landwirtschaftlichem Hauptberuf Eigentümer oder Inhaber von Kleingärten:

⁺⁾ Statistik von Stuttgart 1935, nach den Ergebnissen der Volks- und Berufszählung vom 16. Juni 1933.

⁺⁺⁾ Hertlein, Eigenheimsiedlung, Stadtrandsiedlung und ihre volkswirtschaftl. Bedeutung. Vortrag im Thüringer Bez.-Verein vom 9.10.1931.

	im Reich	in Württemberg
Kleingarten von 5 a im Neben-		
beruf bewirtschaftet	172	104 +)
Landwirtschaftliche Kleinbe-		
triebe	252	391
	424	495

Nach G r i e s m e i e r pendeln in Stuttgart 1925 täglich oder wöchentlich 31 % aller Fabrikarbeiter zwischen ihrem Wohnort und ihrem Arbeitsplatz hin und her. Diese Arbeiter besaßen zum großen Teil in der ländlichen Umgebung des Arbeitsortes ein wenn auch kleines Grundeigentum, das sie nebenberuflich bewirtschafteten. Die Tatsache, dass ein großer Prozentsatz der württembergischen Arbeiter schon vor dem Einsetzen der Kleinsiedlungsbestrebungen Kleinlandwirte waren, mag auch dazu beigetragen haben, dass die Zeit der Krise in Württemberg im allgemeinen besser überstanden werden konnte, als in vielen anderen Teilen Deutschlands ++).

Wenn nun auch diese Art der halbbäuerlichen Siedlung in Verbindung mit gewerblicher oder handwerklicher Arbeit eine überaus günstige Erscheinungsform darstellt, so kann sie doch nicht verallgemeinert und ohne weiteres als Maßnahme zur Auflockerung der Großstadt nachgeahmt werden. Denn auch als landwirtschaftlicher Klein- und Parzellenbetrieb erfordert sie immer noch größere Bodenflächen, die bei der Höhe der Bodenpreise in der Nähe der Stadt, die ihrerseits wieder bedingt sind durch die Knappheit des Bodens, für Massensiedlung von städtischen Arbeitern kaum in Betracht kommen dürften. Dagegen wurden schon vor der Machtübernahme auf Grund der Notverordnung vom 6.10.31 +++)) mit der Erstellung vorstädtischer Kleinsiedlungen be-

+) Stockmann, Württemberg.Siedlungsfragen. Berlin 1934, S.77.

++) Griesmeier, Die Pendelwanderung in Württemberg. Württemb.Jahrbuch für Statistik und Landeskunde.

+++)) Reichsgesetzblatt 1, S.537 und 551.

gonnen. Dabei handelte es sich um sogen. Stadtrandsiedlungen von Erwerbslosen. Denn nach den damaligen Richtlinien kamen als Siedler zunächst nur Arbeitslose in Betracht für die Zuteilung einer kleinen Siedlung (später auch Kurzarbeiter). Auf diese Weise sollten die Erwerbslosen, die einen ständigen politischen Unruheherd bildeten, von der Straße entfernt werden. Gleichzeitig sollte auch die Fürsorge insofern entlastet werden, als die Erwerbslosen in ihren Siedlungen, bei denen kleine Gärten waren, einen Teil ihres Lebensunterhaltes selbst erzeugen konnten (Gemüse, Kleintiere) und auch billiger wohnten. Denn dadurch, dass sowohl Arbeitslose, wie auch später die Kurzarbeiter, am Bau ihrer Siedlerstellen selbst 230 Tage mitarbeiten mussten, senkten sich naturgemäß die Produktionskosten der Stellen ganz bedeutend, was zur Verbilligung des Wohnens führte. Bei Kurzarbeitern wurde so auch die verkürzte Arbeitszeit einigermaßen ausgeglichen.

War 1932 noch Arbeitslosigkeit Voraussetzung zum Erwerb einer Siedlungsstelle, so trat nach der Machtergreifung hierin eine gründliche Umstellung ein. Das zeigte sich darin, dass nicht nur Arbeitslose, sondern auch Kurzarbeiter und vor allem Vollarbeiter bei der Siedlung berücksichtigt werden mussten. Heute kommt die Arbeitersiedlung zunächst überhaupt nur für Stammarbeiter in Betracht nach der Verordnung Görings für die Durchführung des zweiten Vierjahresplanes.

Es wurde nach der Machtübernahme als unvereinbar mit den sozialen Bestrebungen der Partei erachtet, dass viele arbeitende Volksgenossen, deren Lohnbezüge sich kaum in Bezug auf ihre Höhe von den Unterstützungsbeträgen der Arbeitslosen abhoben, keine Siedlerstelle erhalten konnten, weil sie, da sie in Arbeit standen, nicht selbst mit am Bau arbeiten konnten, was zum Erwerb einer Siedlerstelle notwendig war, und weil sie auch einen Ersatzmann auf eigene Rechnung unmöglich stellen konnten.

In Stuttgart war auch schon vor der Machtergreifung eine Siedlungstätigkeit für Arbeiterwohnungen entfaltet worden. Um nur wenige zu nennen: Die Eiernest-siedlung in Heslach 1926, Siedlung der Baugenossenschaft Münster 1922, Raitelsbergsiedlung 1926, Gasar-beitersiedlung Gaisburg 1929 und Stadtrandsiedlung Hoffeld 1922. In Stuttgart waren die ursprünglichen Träger dieser Siedlungstätigkeit:

- 1) Selbstbau eigenes Heim,
- 2) Bau- und Heimstättenverein,
- 3) Baugenossenschaft des schwäbisch-christlichen
Notbundes,
- 4) Schwäbischer Siedlungsverein.

Da es sich bei den eben erwähnten Trägern aber um teils parteipolitische, teils konfessionelle Vereinigungen handelte, so wurde nach der Machtergreifung die ganze Siedlungstätigkeit der neugegründeten Stuttgarter Siedlungsgesellschaft als einziger Trägerin übertragen ⁺⁾ . Es hatte sich nämlich, wie U n g e r e r in seiner Abhandlung über Wohnungswesen in Stuttgart darlegte, gezeigt, dass bei der Siedlerauswahl der obengenannten Träger nicht in erster Linie die Eignung des Bewerbers als Siedler, sondern parteipolitische und konfessionelle Gesichtspunkte ausschlaggebend waren. Dass diese Gesichtspunkte aber durchaus ungesund waren, zeigt sich z.B. an der Tatsache, dass von 120 Kleinsiedlern, die aus städtischen Wohnungen kamen, ein großer Teil zu der Gruppe der Asozialen gerechnet werden konnte. Trotzdem dies bekannt war, wurden diese von den damaligen Trägern in den Siedlungen aufgenommen. Da nun auf diese Art die Kleinsiedlungen von Familien bewohnt waren, die den heutigen Anforderungen in Bezug auf Siedlerauslese nicht entsprachen, so musste ein Teil nach der vom Bürgermeister angeordneten Nachprüfung solcher Familien wieder aus den Siedlerstellen entfernt werden ⁺⁺⁾.

⁺⁾ Stockmann, Württemberg.Siedlungsfragen, Berlin 1934, S.70.

⁺⁺⁾ Ungerer, Das Wohnungswesen in Stuttgart.

Es wäre nun aber durchaus falsch und unangebracht, aus diesen früheren Mißgriffen den Schluss ziehen zu wollen, als wären die Bewohner der Siedlungen etwa zum großen Teil nur asoziale Personen gewesen. Im ganzen wurden von den vorhin erwähnten Trägern vor der Machtergreifung auf dem Steinheidenfeld in Bad Cannstadt und auf dem Hoffeld in Stuttgart-Degerloch 331 solcher Stadtrandsiedlungen erstellt. Nach der Ausschaltung dieser Träger und deren Übernahme auf die Stuttgarter Siedlungsgesellschaft wurden in den darauf folgenden Jahren weitere 645 Kleinsiedlerstellen ausgebaut. So entfallen in den Abschnitten 1-4 des Reichs-siedlungsprogramms auf Stuttgart im ganzen 977 Siedlerstellen mit folgender Verteilung:

	<u>Anzahl der Siedlerstellen</u>
Hoffeld Degerloch	151
Steinheidenfeld-Cannstadt ...	411
Seelachfeld, Weilimdorf	109
Neuwirtshaus zu Zupfenhausen	306

Von diesen Siedlungen waren mit Ausnahme der Neuwirtshaus-Siedlung fast alle bis zum Jahre 1934 beendet. Damit ist nun aber in Stuttgart die vorstädtische Kleinsiedlung in ihrem bisherigen Sinn als Erwerbslosen- bzw Kurzarbeitersiedlung abgeschlossen. Bei allen diesen Siedlerstellen der Stadtrandsiedlung befindet sich eine Landzulage von 6-8 a Garten. Die Vorschriften der Reichsrichtlinien, nach denen mindestens 10 a vorgeschrieben waren, konnten in Stuttgart dank des guten und ergiebigen Bodens unbeschadet auf 6-8 a heruntersetzt werden.

Die Belastung einer solchen Kleinsiedlerstelle beträgt im Monnat 18 Mark. Dass gerade der niedrige Preis einen Hauptanziehungspunkt für den Bewerber bildete, ist vom Standpunkt des Arbeitslosen und Kurzarbeiters aus betrachtet, durchaus verständlich.

Wenn sich nun der Stadtrandsiedler im Laufe von 3 Jahren in jeder Hinsicht als siedlungswürdig erwiesen hat, wird ihm die Siedlerstelle im Erbbaurecht übertragen. nach dieser dreijährigen Probezeit werden in dem Mietpreis, den der Siedler auch nach dieser Zeit weiter zu bezahlen hat, zugleich die Tilgung des Reichsdarlehens, mit dem die vorstädtischen Siedlungen finanziert wurden, sowie die Tilgung des Zusatzdarlehens der Stadt eingerechnet.

Die Kosten der Errichtung einer Kleinsiedlerstelle dürfen nun in der Regel 3000 Mark nicht übersteigen. Dabei beträgt die Stellengröße 6, später 8 a . Die Stadt stellte das Gelände für diese Siedlungen im Erbbaurecht auf 60 Jahre zur Verfügung. Bei der Finanzierung ist das Reich mit dem Hauptanteil beteiligt. Von den 3000 Mark stellt es 2250-2500 Mark als Darlehen zur Verfügung, wobei kinderreichen Familien, deren Stelle entsprechend teurer zu stehen kommt, ein weiterer Zuschuss von 250-500 Mark gewährt wird. Ein etwa noch verbleibender Restbetrag wird dann noch von der Stadt finanziert.

Wie schon erwähnt, geht die Stelle nach 3 Jahren in den Besitz des Siedlers über, wenn er mit seiner Familie bewiesen hat, dass er siedlungswürdig ist, wenn keine Erbkrankheiten vorliegen und wenn die Gewähr gegeben ist, dass er sich rückhaltlos für den nationalsozialistischen Staat einsetzt.

Von der Möglichkeit, Kleinsiedlungen mit Reichsdarlehen auf Grund des Runderlasses des Reichsarbeitsministers vom 8. Juni 1935 konnte in Stuttgart insoweit kein Gebrauch gemacht werden, als auch hier eine Stellengröße von mindestens 10 a vorgeschrieben war, was für Stuttgarter Verhältnisse wegen des geringen stadteigenen Geländebesitzes, der überdies noch sehr zerstreut und zerstückelt ist, nicht tragbar ist. Daher wurden ja schon die vorstädtischen Kleinsiedlungen in ihrer Stellengröße heruntergesetzt.

3. Kapitel.

Grenzen der großstädtischen Kleinsiedlung. (Stadtrandsiedlung)

Die vorstädtische Kleinsiedlung kann selbst bei einer Stellengröße von 10 a für den Arbeitslosen nur in unzureichendem Maße als Einkommensquelle dienen. Der Ertrag der Siedlung wird zwar dem eigenen Bedarf an Gemüse, Eiern, evtl. auch Obst decken können. Sonstige Lebensmittel, die lebensnotwendig sind, z.B. Mehl u.ä., wird der Siedler jedoch bei den verhältnismäßig beschränkten Verhältnissen nicht selbst erzeugen können. Auch werden nennenswerte Überschüsse, die als ausreichende Erwerbsquelle angesehen werden könnten, in größerem Maße nicht zu erwarten sein. Da aber der Erwerbslosensiedler doch auch nicht ohne Bargeld auskommen kann, so muss doch die öffentliche Wohlfahrt eingreifen. Sie wird also durch die Siedlung nicht wesentlich entlastet. Man könnte nun einwenden, man solle die Siedlung durch weiteren Ausbau des Gartenanteils in eine tatsächliche Erwerbsquelle umwandeln. Dem steht aber entgegen, dass Gegenden mit geringem Bodenvorrat und entsprechend hohen Bodenpreisen am Stadtrand, wie dies in Stuttgart der Fall ist, eine solche Vergrößerung, wenn sie überhaupt technisch durchführbar wäre, viel zu teuer zu stehen käme, insbesondere, wenn man in Betracht zieht, dass ja die Zeit der Arbeitslosigkeit oder der Kurzarbeit nicht als ein Dauerzustand, sondern als etwas Vorübergehendes gewertet werden muss. Dies zeigt sich heute bereits in der Praxis, wo die Arbeitslosigkeit als überwunden angesehen werden kann. Nach seiner Wiedereingliederung in den Arbeitsprozess hätte aber der Siedler nach Feierabend schon garnicht mehr die Zeit sich in größerem Ausmaß der Gartenarbeit zu widmen. Damit würde aber wertvoller Boden seiner Bestimmung, möglichst produktiv ausgenützt zu werden, entzogen.

Eine weitere Gefahr besteht nun nach B o l z ⁺) in der vorstädtischen Kleinsiedlung als Arbeitslosensiedlung darin, dass der Arbeitslose selbst sich mit seiner Siedlerstelle neben der staatlichen Unterstützung begnügt und damit nicht nur seine fachliche Übung seines ursprünglichen Berufs, sondern auch seinen Arbeitswillen verliert und so möglicherweise für den industriellen Arbeitsprozess garnicht mehr in Frage kommen kann, was bei starkem Facharbeitermangel, wie er z.Zt. herrscht, der Industrie und der gesamten Wirtschaft Schaden bereiten könnte. Angesichts dieser Grenzen, die der vorstädtischen Kleinsiedlung als Arbeitslosen- und Kurzarbeitersiedlung in finanzieller, technischer und sozialer Hinsicht gezogen sind, bestand in Stuttgart das Bedürfnis nach einer neuen Form der vorstädtischen Kleinsiedlung, einer Form, die in der Mitte liegt zwischen der Erwerbslosen- und Kurzarbeitersiedlung auf der einen und dem Eigenheim im Sinne der reichsrechtlichen Bestimmung auf der anderen Seite. In Verbindung dieser zwei Arten entstand das Stuttgarter Kleineigenheim mit Landzulage ⁺⁺).

4. Kapitel.

Das Stuttgarter Kleineigenheim mit Landzulage.

Die wesentlichen Unterschiede zwischen Kleinsiedlung und „Kleineigenheim mit Landzulage“ liegen einmal in ihrer rechtlichen Behandlung, nach der die Kleinsiedlung im Erbaurecht, das Kleineigenheim aber als freies Eigentum übertragen wird. Zum andern liegt ein Unterschied auch in technischer Beziehung. Für die Kleinsiedlung, die als Nebenerwerbssiedlung gedacht ist, sind wie erwähnt nach den Reichsrichtlinien 10 a vorgeschrieben, von denen mindestens 6 a beim

⁺) Bolz, Nebenerwerbssiedlung für Kurz- und Vollarbeiter. Breslau 1934.

⁺⁺) Strölin, Das Stuttgarter Kleineigenheim mit Landzulage. Zentralbl.d.Bauverwaltung mit Ztschr.f. Bauwesen. 1935, Heft 4.

Haus liegen sollen, während weitere 4 a als Zusatzpachland bereitgestellt werden müssen. Beim Kleineigenheim, das ausschließlich für Voll- und Stamarbeiter in Betracht kommt, hat man sich in Stuttgart im Hinblick auf die hohen Bodenpreise und die gute Bodenbeschaffenheit mit einer Stellengröße von 4 1/2 bis 5 a begnügt, was sich auch durchaus rechtfertigt, wenn man bedenkt, dass der Stamarbeiter bei Vollbeschäftigung viel weniger Zeit für die Bearbeitung des Gartens hat und weil auch hier die Gartenerzeugnisse zwar zur Verbesserung der Einkommensverhältnisse insoweit beitragen sollen, als diese den Kauf von solchen Erzeugnissen überflüssig machen; dabei soll aber der Garten doch nicht einen notwendigen Teil der Einkommensgrundlage bilden, wie dies bei der Kleinsiedlung der Erwerbslosen vorgesehen ist. Der Vollarbeiter kann nun selbstverständlich an Größe und Ausstattung seiner Siedlung höhere Ansprüche stellen als dies beim Arbeitslosen der Fall ist. Ist nun bei letzterem der wesentliche Punkt auf den Garten bzw. das Grundstück verlegt, so tritt beim Kleineigenheim eine Verschiebung zugunsten des Wohnhauses ein. Das Verhältnis zwischen Garten und Haus verschiebt sich. Somit wird dann aus der Kleinsiedlerstelle das Kleineigenheim mit Landzulage.

Dadurch dass der Siedler sein Heim nicht im Erbbau, sondern als freies Eigentum übernimmt, soll erreicht werden, dass der Arbeiter wahrhaft bodenständig werden soll.

Die Verbesserung des Gebäudetyps sowohl nach Umfang als auch nach Ausstattung, sowie die Verschaffung des Eigentums am Grundstück verursachen natürlich einen höheren Kostenaufwand als die bisher genannten Kleinsiedlungen. Eine Mehrbelastung gegenüber den vorstädtischen Kleinsiedlungen bedeutet die Bestimmung, dass die Kleineigenheimsiedler als Vollarbeiter keine persönliche Mithilfe am Bau leisten sollen, wie dies bei den Arbeitslosen der Fall ist. Zur Aufbringung

des erhöhten Aufwandes ist es nun notwendig - und das ist ein weiteres Merkmal des Stuttgarter Kleineigenheims - dass die Siedler sich selbst mit einem bestimmten Teil des Eigenkapitals beteiligen müssen. Der Siedler, dem oft noch ein Teil des Eigenkapitals zur Siedlung fehlt, wird in den meisten Fällen vonseiten der Industriellen, bei denen er in Arbeit steht, durch sogen. Arbeitgeberdarlehen unterstützt. In manchen Fällen übernimmt die Partei die Restfinanzierung. Durch die Gewährung von Arbeitgeberdarlehen wird zugleich die Siedlerauswahl, die auch bei der Kleineigenheimsiedlung in gleicher Weise wie bei der Kleinsiedlung von entscheidender Bedeutung ist, erleichtert, da die Betriebsführer in der Regel doch nur tüchtigen, durchaus zuverlässigen und würdigen Stamarbeitern das Vertrauen entgegenbringen, das in der Gewährung von Arbeitgeberdarlehen liegt.

Welche Bedeutung die Wohnungsbeschaffung für die Arbeiterschaft nicht nur von ihrem Standpunkt aus - als eine gewisse Krisensicherheit -, sondern auch von der Seite der Unternehmer bzw. der Wirtschaft überhaupt hat, ergibt sich aus folgenden Betrachtungen, die **W i e d e m a n n** in seinem Buch über „Industrielle Heimstätten“ darlegt. Danach ist die Lage des deutschen Auslandmarktes gekennzeichnet durch die großen Absatzschwierigkeiten. Auf lange Zeit, auf Jahre hinaus wird die deutsche Wirtschaft einen erbitterten Kampf um die Wiedergewinnung eines Teils seiner Auslandsmärkte führen müssen. Die Gründe des Verlustes sind bekannt. Um sich nun aber trotz aller Hemmnisse, die dem deutschen Aussenhandel in den letzten Jahren erwachsen, für die deutsche Industrie den Weg zum Weltmarkt wieder zu erkämpfen, sind der Technik heute ganz besonders vordringliche Aufgaben gestellt, wie z.B. der Ausbau der Wasserstraßen, der Reichsautobahnen, die Erweiterung der heimischen Rohstoffbasis im Rahmen des Vierjahresplans und vor allem die Steigerung der

Güte der Erzeugnisse ⁺). Denn nur durch die Lieferung von bester Qualitätsware ist die Möglichkeit einer Ausfuhr heute noch gegeben. Nur ganz hochwertige Ware wird sich einigermaßen gegen die billige Massenware der Konkurrenz durchsetzen können. „Diese Aufgabe wird die Industrie jedoch nur in Verbindung mit einer gesunden, arbeitsfreudigen Arbeiterschaft durchführen können. Der unter ungünstigen Bedingungen aufgewachsene Mensch wird kein Qualitätsarbeiter sein können. Wir brauchen aber einen Qualitätsmenschen zum Wiederaufbau unserer Wirtschaft. Die Ansiedlung der Arbeiter in gesunden Wohnungen wird dazu beitragen, den Qualitätsarbeiter noch leistungsfreudiger und kräftiger zu machen und so zu erhalten" (W i e d e m a n n).

Sozial eingestellte Betriebsführer haben schon längst erkannt, welche Bedeutung geordnete Wohnverhältnisse für die Arbeitsfreudigkeit und die Gesundheit ihrer Gefolgschaft haben und haben es als ihre moralische Pflicht betrachtet, sich um die Wohnverhältnisse ihrer Arbeiter zu kümmern und eventuell selbst helfend einzugreifen. Als Vorbild für soziale Wohnungsfürsorge der Industrie entstanden so die bekannten Werksiedlungen der Firma Krupp-Essen, deren erste Werksiedlung bereits in das Jahr 1861 zurückreicht. Weitere bekannte Werksiedlungen dieser Art sind die Arbeiterkolonien der Siemens-Werke sowie die Kurzarbeiterwohnungen der Siemenswerke in Skaaken, Spekte, Hohenzollernkanal, ferner die Kolonien der Borsig-Werke, Schwarzkopf, um nur einige zu nennen (B o l z). Auch in Stuttgart entstanden schon früher werkeigene Wohnungen, wobei weniger die von den Privatunternehmern erstellten Wohnungen (Hallberg, Werkwohnungen der Spinnerei Brühl), als vielmehr die Werkwohnungen der öffentlichen Verkehrsanstalten in Erscheinung traten („Postdörfle“).

⁺) Wiedemann, Industrielle Heimstättensiedlung. Berlin 1936, Der Weg zur Krisenfestigkeit des deutschen Arbeiters.

So erfreulich an sich die Wohnungsfürsorge der Industrie für ihre Arbeiter in Bezug auf Werkwohnungen ist, so hat sie doch den Nachteil, dass der Arbeiter zwar für die Dauer seiner Beschäftigung bei dem betreffenden Werk frei von Wohnungssorge ist, aber doch auch ausserhalb seiner Arbeitsstätte in einer gewissen Abhängigkeit vom Werk lebt; ausserdem geht er beim Ausscheiden aus dem Werk seiner Wohnung verlustig ⁺⁾). Diese Art der Wohnungsfürsorge trat daher auch nach dem Krieg etwas zurück zugunsten des Kleineigenheims, der Kleinsiedlung und der Kleinwohnung ⁺⁺⁾). Das Kleineigenheim und die Kleinsiedlung bietet dem Arbeiter ein dauerndes und absolut unabhängiges Zuhause, auch wenn er einst aus seinem Betrieb ausscheidet. Auch bei dieser Art von Arbeiterwohnungsfürsorge ist dem Arbeitgeber weitgehend die Möglichkeit gegeben, durch Darlehen an seine Gefolgschaftsmitglieder mitzuhelfen, diesen ein Eigenheim zu ermöglichen oder auf andere Art für die gute Unterbringung seiner Arbeiter zu sorgen. So kann man etwa daran denken, dass der Unternehmer - wie Oberbürgermeister S t r ö l i n , Stuttgart, meint - einem gemeinnützigen Unternehmen für die Erstellung von einfachen Wohnungen einen bestimmten Betrag zur Verfügung stellt, gegen die Zusage, dass eine angemessene Anzahl seiner Gefolgschaftsmitglieder aufgenommen wird. Die in Stuttgart gebräuchlichste Art der Wohnungsfürsorge ist aber bis jetzt derart gestaltet, dass dem einzelnen Bewerber einer Siedlung vom Arbeitgeber persönlich ein Darlehen zum Erwerb einer Siedlerstelle oder eines Kleineigenheims gewährt wird. Damit kommt auch zugleich die für die württembergischen Verhältnisse typische Verbundenheit zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer zum Ausdruck. Als Beispiel für die Art der Darlehensgewährung in Stuttgart möchte ich die Arbeitgeberdarlehen

⁺⁾ Werksiedlung oder Siedlungswerk. Deutsche Sozialpolitik. Jahresber.d.DAF Berlin 1937, S.174.

⁺⁺⁾ Deutsche Volkswirtschaft „Die Industrie im Dienste des Arbeiterwohnstättenbaus“. 10.Jhg. Heft 4.

der Firma R. Bosch-AG. anführen, deren soziale Bestrebungen auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge sich besonders günstig auswirken. Auch hier werden Werkwohnungen grundsätzlich abgelehnt. Der Arbeiter soll sich nach Geschäftsschluss vollkommen freifühlen.

Die Arbeitgeberdarlehen werden bei der Firma Bosch grundsätzlich nur an Stammarbeiter abgegeben, also an solche Arbeiter, die schon lange Zeit, in diesem Falle gewöhnlich 10 Jahre, mindestens aber 5-8 Jahre, Werksangehörige sind. Auf diese Weise soll eine positive Auslese für die Siedlung gewährleistet werden. Die Darlehen der Firma werden nun - ähnlich wie bei der Reichsbürgschaft - erst dann gewährt, wenn die weitere Finanzierung des Baus gesichert ist. Dabei werden die Darlehen als Spitzenbeträge abgegeben, falls dem Siedler bzw. dem Bewerber um ein Eigenheim Restbeträge noch fehlen sollten. Es werden nun, je nach der Lage des einzelnen Falles, bis zu 60 % der Gesamtkosten als Darlehen gewährt. Für kinderreiche Werksangehörige sogar bis zu 70 %, ja sogar bis 90 %. Um nun den Arbeiter nicht zu sehr mit der Zahlung der Zins- und Amortisationsquoten zu belasten, wird der Zinsfuß sowie die Amortisationsrate je nach dem Einkommen des Einzelnen gestaffelt. Sie beträgt bei einer monatlichen Einkommenshöhe bis zu 500 Mark 1.5 % des Darlehens, bei einer Einkommenshöhe über 500 Mark 2 %. Die Darlehenshöhe geht dabei grundsätzlich nicht über die Höhe eines Jahreseinkommens hinaus. Die gewöhnliche Darlehensgrenze bewegt sich zwischen 1800 und 2000 Mark, da im Falle eines größeren Darlehens das Einkommen der Arbeiter (gelernte Arbeiter erhalten einen durchschnittlichen Bruttolohn von M 1.10 pro Stunde) doch zu sehr in Anspruch genommen würde, woraus sich Schwierigkeiten bei der Zins- und Tilgungszahlung ergeben könnten.

Als Sicherheitsleistung für die Darlehensgewährung der Firma Bosch gilt grundsätzlich die erste Hypothek, wenn diese aber, wie bei den meisten der Kleineigenheimsiedlungen, bereits an andere Realkreditinstitute

vergeben ist, so begnügt sich die Firma auch mit der zweiten oder dritten Hypothek im Rahmen von 60 %, oder - falls die Belastung durch Eintragung zu teuer kommen würde - sogar mit Bürgschaftsstellung oder Schuldurkunde der Eheleute bzw. der Darlehensnehmer. Letzteres kommt hauptsächlich bei Siedlerdarlehen in Betracht.

Durch eine solche Förderung der Arbeiterwohnungen vonseiten der Arbeitgeber, die dem Arbeiter zu einem Eigenheim verhilft, ohne dass ihn das Gefühl einer zwangsmäßigen Abhängigkeit zum Werk in Bezug auf seine Wohnung bedrückt, wird die Arbeiterschaft auch ihrerseits überzeugt, dass der Unternehmer sein Möglichstes tut, um auch zu seinem Teil dazu beizutragen, seinen Gefolgschaftsmitgliedern ein gesundes Wohnen zu ermöglichen. Rückwirkend wird sich aber auch der Arbeiter innerlich viel mehr mit dem Werk verbunden fühlen, was nicht zuletzt in einer erhöhten Arbeitslust, in Arbeitsfrieden und in hochwertiger Arbeitsleistung zum Ausdruck kommt, was ja - wie schon oben erwähnt - die Konkurrenzfähigkeit und damit den Bestand des Werkes mitbegründet.

In Stuttgart wurde nach Beendigung der vorstädtischen Kleinsiedlung mit der Erstellung der Reisach-Siedlung der erste Versuch einer Kleineigenheimsiedlung für Voll- und Stamarbeiter unternommen +). Dieser erste Versuch war ein voller Erfolg der neuen Siedlungsart, die von der Städt. Siedlungsgesellschaft errichtet wurde. Bei der Erstellung war die Stadt Stuttgart als Treuhänderin für die Siedler, auf deren Kosten die Siedlerstellen errichtet wurden, eingeschaltet. Bei der Reisach-Siedlung ging man davon aus, dass die Größe der einzelnen Siedlerstelle den tatsächlichen örtlichen Bedürfnissen entsprechen solle und dementsprechend bemessen werden müsse. Die Siedlerstelle wurde von der Stadt

+) Strölin, Das Stuttgarter Kleineigenheim mit Landzulage. S.119.

Stuttgart bei der Planung nur mit 450 qm Fläche ausgestattet, aus der Erwägung heraus, dass die Familie einen Garten dieser Größe nach Arbeitsschluss noch bewirtschaften kann. Auch gibt die Größe von 450 qm Garten bei der Fruchtbarkeit des Bodens der Arbeitersiedlerfamilie die Möglichkeit, selbst in Zeiten der Kurzarbeit oder gar Arbeitslosigkeit (was aber in absehbarer Zeit für die Kategorie der Stamarbeiter nicht eintreten dürfte) einigermaßen krisenfest zu sein. Eine größere Bemessung wäre unzweckmäßig, da der Vollarbeiter nach Geschäftsschluss einen größeren Garten - wie schon erwähnt - nicht mehr bearbeiten könnte. Dann sind auch finanzielle Gründe dafür mitbestimmend, denn die Siedlung soll ja nicht den Zweck haben, der Allgemeinheit große und ungerechtfertigte Lasten aufzuerlegen, lediglich um die Belastung des Siedlers in erträglichen Grenzen zu halten. Die Reisach-Siedlung konnte durchgeführt werden, da die Stadt durch Eingemeindung von Feuerbach und Weilimdorf in den Besitz einer 9.5 ha großen Baumwiese gelangte, die zu Baustellen umgewandelt, die Grundlage der heutigen Reisach-Siedlung ergab.

Im folgenden soll nun ein Überblick über die Reisach-Siedlung im einzelnen gegeben werden.

Das Gelände der Reisach-Siedlung, das im Stuttgarter Stadtteil Weilimdorf liegt, war aus zwei Gründen für Siedlungszwecke sehr geeignet. Einmal versprach die gute Bodenqualität eine erfolgreiche Bearbeitung des Siedlergartens, zum andern war die Verkehrslage, trotz des ländlichen Charakters der Gegend sehr günstig, was für die Arbeiter, die in den Fabriken Stuttgarts beschäftigt sind, von ausschlaggebender Bedeutung ist. So liegt die nächste Straßenbahnhaltestelle der nach Feuerbach und Stuttgart führenden Linie nur durchschnittlich etwa 8 Minuten vom Siedlungsgelände entfernt. Bei unmittelbarem Anschluss kann so das Stadtzentrum von Stuttgart in einer halben Stunde

erreicht werden. Da in Stuttgart fast überall die durchgehende Arbeitszeit eingeführt ist, so kann der Hin- und Rückweg ohne Schwierigkeiten bewältigt werden.

Ein beachtenswerter Gesichtspunkt bei der Siedlung ist die Kostenfrage und die Finanzierung der Eigenheim-siedlerstellen. Da Siedlungen nur durchgeführt werden können, wo verhältnismäßig billig Grund und Boden zu erhalten ist, so hat die Stadt Stuttgart das Siedlungsge-lände in Reisach nach Abzug von Verkehrsflächen zu dem für Stuttgarter Verhältnisse durchaus annehmbaren Preis von 2.2 Mark pro qm an die Siedler abgegeben. Die be-sonders schwierigen Aufschließungsarbeiten infolge des wasserundurchlässigen Lehmbedens, die Herstellung von Straßen, aber auch die Einrichtung von Kanalisationsan-lagen bedingten hohe Aufschließungskosten. Für das reichsgelände betrugen sie für eine Siedlerstelle durch-schnittlich 450 Mark, wobei die Stadtverwaltung von den Siedlern jedoch nur Pauschalbeträge erhob in Höhe von

200 Mark	für Haustyp	1
300 "	"	2
400 "	"	3

Von den einzelnen Haustypen wird weiter unten die Rede sein.)

Wie die Aufschliebung, so ist auch die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität ein vielerörterter Kosten-aktor; jedoch alle Überlegungen führten endlich zu dem ergebnis, dass für die Stuttgarter Verhältnisse eine Versorgung der Siedlung mit allen drei Energiearten die beste und rentabelste Lösung darstellte. So ist heute jedes Siedlerhaus der Siedlungen, auch der später er-richteten mit Wasser, Elektrizität und Gas versorgt. Bevor jedoch weiter die Kosten und die Finanzierung er-örtert werden sollen, möchte ich noch kurz auf die ver-schiedenen Arten der Siedlungshäuser im Reisachgelände eingehen. Es kamen hier drei Haustypen zur Erstellung, die sich dadurch unterscheiden, dass ihr Rauminhalt eine verschiedene Größe aufweist. Durch die Verschie-

denheit der Typen sollte vermieden werden, dass eine starre Gleichmäßigkeit aufkam, wodurch rein äusserlich gesehen, eine weit bessere städtebauliche Wirkung erzielt wurde, als wie bei Siedlungen, die nach einem einzigen Schema ausgerichtet sind. Abgesehen von diesen äusseren Gesichtspunkten lag auch ein Grund für diese Dreiteilung darin, dass der eine oder andere Siedler über ein höheres Eigenkapital verfügen konnte, oder dass die räumlichen Bedürfnisse mancher Familien verschieden waren, wie z.B. der Kinderreichen, die, wie überall, so auch bei der Vergebung der Reisach-Siedlung bevorzugt berücksichtigt wurden.

Und nun zu den einzelnen Haustypen: Die kleinen Typen (Typ 1 und Typ 2) sind aneinandergebaute Einfamilien-Doppelhäuser, während Typ 3, der größte unter diesen, ein freistehendes Einfamilienhaus darstellt. Im gesamten wurden bei der Reisach-Siedlung erstellt: 40 Siedlungshäuser des kleinen Typs 1, 120 Siedlungshäuser des mittleren Typs 2 und 27 des größten Siedlungstyps 3. Von diesen betrifft die überbaute Fläche:

	Fläche qm	Anzahl der Räume
Typ 1	35.5	1 Wohnküche 1 Schlafkammer 1 Kammer
Typ 2	45.6	1 Küche 1 Wohnraum 1 Schlafraum 1 Kammer
Typ 3	50.8	1 Küche 1 Wohnraum 1 Schlafraum 2 Kammern

Bei allen dieser drei Typen befindet sich ausserdem ein Keller, ein Wirtschaftsraum bzw. Waschküche. Um nun bei etwaiger Vergrößerung der Familie auch bei

den kleinen Wohnungen genügend Raum zu gewinnen, besteht für die Häuser des Typ 1 und 2 eine weitere Ausbaumöglichkeit für je eine Kammer. Für Typ 3 eine solche für eine Kammer, sowie ein Bad. Zu den beiden kleinen Häusertypen gehört nun noch ein in einiger Entfernung vom Wohnhaus am Ende des Gartens gelegenes Stallgebäude, da auch bei der Kleineigenheimsiedlung vorgesehen ist, dass der Siedler durch Kleintierhaltung und Gartenbau seine Nahrung zum Teil selbst erzeugt und dadurch sein Realeinkommen steigern kann. Für die Kleintierhaltung ist übrigens bei allen Siedlungen, auch bei den vorstädtischen Arbeitslosensiedlungen durch Erstellung von Kleintierställen Sorge getragen. Denn die Landzuteilung der Siedlerstellen ist ja nicht nur aus sozialpolitischen, sondern in erster Linie aus volkswirtschaftlichen Erwägungen entsprungen. Die Wirkung der Siedlerwirtschaft geht einmal dahin, dass sie Produkte erzeugt, mit denen unsere Einfuhr belastet ist, wie Gemüse, Obst, Eier usw., die allerdings bei den beschränkten Bodenverhältnissen der Siedler nicht in dem Maße hergestellt werden können, dass sie Marktbedeutung erlangen könnten. Durch die teilweise Selbstversorgung des Siedlers mit den Erzeugnissen seiner Siedlerstelle wird aber immerhin nunmehr Kaufkraft frei für die Anschaffung von Verbrauchswaren, wodurch entweder echte Kaufkraftsteigerung entsteht, d.h. der Arbeiter ist in der Lage, für sich und die Volkswirtschaft mehr Güter und Leistungen zu erzeugen, oder es wäre aber auch denkbar, dass durch die Selbstversorgung und damit durch die Vermeidung von Ausgaben für lebensnotwendige Güter die Spareinlagen der Siedler vermehrt würden, die damit der Wirtschaft dienstbar gemacht werden könnten. Um nun auch eine rationelle Bewirtschaftung des Siedlergartens sicherzustellen, konnte man in Stuttgart die Wirtschaftsplanung des Gartens nicht allein dem Siedler überlassen. Denn jede Bodenart und jedes Klima verlangen eine individuelle und verschiedene Planung der Siedlerwirtschaft.

Schon vor der Planung der Siedlung müssen Vorbereitungen getroffen werden und muss die Gestaltung der Anlagen mit Rücksicht auf Licht, Sonne und Windschutz zweckmäßig erfolgen.

In den Fragen des Gartenbaus sowohl wie der Kleintierzucht werden die Stuttgarter Arbeitersiedler unter Mitarbeit der Abteilung Siedlungspflege des Städt. Gartenbauamtes und des Deutschen Siedlerbundes, in dem alle Siedler zusammengefasst sind, beraten. Denn es wäre vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus verfehlt und nicht dem Sinn der Siedlung entsprechend, wenn zwar alles im Garten und Stall schön gedeiht, aber nicht die Erzeugnisse zweckmäßig in der Hauswirtschaft durch Zukauf ergänzt würden.

Die Kleintierhaltung, die sich bei den Stuttgarter Siedlern besonderer Beliebtheit erfreut, bringt für den Siedler keine Belastung, da durch die Selbstversorgung mit Gemüse auch die Nahrung für die Kleintiere gesichert ist. Eine Zählung der Kleintierbestände bei den Stuttgarter Siedlerstellen hatte folgendes Ergebnis ^{*)}:

		Zahl d. Siedler	Ziegen	Kanin- chen	Hühner	Enten u. Gänse
Stadtrand- siedlungen	Hochfeld	151	31	836	1364	29
	Steinhalden- feld	411	24	1360	2786	38
	Seelachwald	109	9	434	416	28
	Neuwirtshaus	305	18	1411	528	40
		976	82	4041	5094	135
Klein- eigenheim- siedlungen	Kleineigenheim					
	Reisach	169	2	633	672	8
	Wolfsbusch	100	-	312	146	2
		1245	84	4986	5912	145

Bei dieser Zusammenstellung zeigt sich deutlich, dass die Kleintierhaltung, die ursprünglich für die Arbeitslosensiedlung gedacht war, dort auch heute

^{*)} nach der Statistik der Stadt Stuttgart 1936. Verwaltungsbericht.

noch viel stärker ist als bei den Vollarbeitersiedlungen.

Die Zählung stammt vom 1. September 1936 und ist dem Städt. Verwaltungsbericht entnommen.

Doch nun zurück zu den Kosten der Finanzierung und der Belastung des Siedlers.

Die Verteilung der Kosten und Lasten der Kleineigenheimsiedlungen ergeben etwa folgendes Bild:

Aufwand für eine Siedlerstelle:

	Typ 1	Typ 2	Typ 3
1) Grundstückskaufpreis	1200	1200	1200
2) Hochbaukosten	3930	4800	5500
3) Baukosten für Stallgebäude	300	300	
4) Aufschließungskosten	200	300	400
5) Unvorhergesehenes	200	250	350
Summe:	5830	6850	7450

Wenn sich die Hochbau- und Aufschließungskosten so billig stellen, so liegt das in erster Linie daran, dass für die Grabarbeiten Pflichtarbeiter verwendet wurden, d.h. Arbeitslose, die gegen Weiterleistung ihrer Unterstützung zu diesen Arbeiten herangezogen wurden.

Die Finanzierung.

Wie schon oben erwähnt, sollte das Stuttgarter Kleineigenheim in der Hauptsache auf privatwirtschaftlicher Grundlage, also möglichst ohne öffentliche Unterstützung errichtet werden, gemäß dem Willen der Reichsregierung, wonach der Wohnungsbau allmählich auf private Grundlage zurückgeführt werden soll. Die Finanzierung gab in der Hauptsache folgendes Bild:

	Typ 1	Typ 2	Typ 3
Eigenkapital des Siedlers	600	1050	1500
Darlehen des Arbeitgebers	600	1050	1500
Sparkassendarlehen	2000	2000	2000
Darlehen der Württ.Landeskreditanstalt	500	500	-
Stundung der Stadt:			
a) für die Grundfläche	1200	1200	1200
b) Anliegerleistungen	200	300	400
c) des fehlenden Restbetrages	730	750	850
Summé:	5830	6850	7450

Das Wesentliche an der Finanzierung ist - wie schon erwähnt - dass diese Siedlung ohne jede Inanspruchnahme von Reichsmitteln, weder Reichsdarlehen noch Reichsbürgschaften finanziert wurde. Gerade auch bei der Reisach-Siedlung zeigte sich, dass neben das Eigenkapital in bemerkenswerter Weise die Arbeitgeberdarlehen traten. Für diese Siedlung erhielten im ganzen 98 Siedler zusammen 92.150 Mark Darlehen auf diese Weise, und zwar 84 Siedler Werkdarlehen mit zusammen 75.900 Mark, in 8 Fällen erhielten Kriegsinvaliden von der Kriegshilfe zusammen 11.260 Mark Siedlerdarlehen; einem Teil der Siedler (77) war hingegen die Aufbringung des Eigenkapitals im wesentlichen ohne fremde Hilfe möglich, es sei denn, dass der eine oder andere von Verwandtenseite kleinere Darlehen erhielt.

Das Sparkassendarlehen von 2000 Mark sowie das Darlehen der Landeskreditanstalt von 500 Mark (letzteres nur für die kleineren Typen) war neben der Stundung des Grundstückkaufpreises von 1200 Mark und den Anliegerkosten von 200-400 Mark sowie des Restbetrages von 700-800 Mark eine ganz wesentliche Mithilfe bei der Finanzierung der Reisach-Siedlung.

Die Belastung des Siedlers.

Bei der Errichtung von Arbeiterwohnstätten, mag es sich nun um Geschoßwohnungen oder um Siedlungen handeln, ist von ausschlaggebender Bedeutung die monatliche Belastung des Arbeiters für seine Wohnstätte. War die Erstellung von Kleinwohnungen (Geschoßwohnung) auf privater Grundlage oft der aufwendigen Bauart und Ausführung wegen für den Arbeiter zu teuer, so ist bei der Belastung des Siedlers eine angemessene Zinsbelastung und eine möglichst unter 3 % liegende Tilgungsrate von großer Wichtigkeit. Eine angemessene Belastung des Siedlers, wie sie von maßgebenden Stellen immer wieder gefordert wird, sollte einen Wochenlohn eines Durchschnittsarbeiters nicht übersteigen, also nicht über 35-40 Mark hinausgehen.

Die gewöhnliche Belastung des Siedlers der Reisachsiedlung errechnet sich nun folgendermaßen:

	Typ 1	Typ 2	Typ 3
Baudarlehen 2000 M bei 5 % Zins und 3 % Tilgung	160	160	160
Darlehen der Landeskreditanstalt 500 M bei zusammen 4 % Zins und 1 % Tilgung	25	25	-
Arbeitgeberdarlehen 600 M bei 3 % Zins und 3 % Tilgung	36	63	90
Städt.Kaufpreis, Anliegerleistungen usw. 2130 M bei 4 % Zins und 2 % Tilgung	128	135	147
	349	383	397
1/12 =	29	32	33
Dazu Betriebskosten	3	5	8
	32	37	41

Es ist nun klar, dass die monatliche Belastung höher oder niedriger wird, je nachdem das Eigenkapital oder die Zinsen der Arbeitgeberdarlehen höher oder niedriger sind.

Ein schwieriges Kapitel bei der Siedlung bildet die Siedlerauswahl. Die vorteilhafte und gesunde Wohnweise, die bei der Kleinsiedlung geboten ist, veranlasst natürlich eine große Anzahl von Volksgenossen, sich um eine Siedlerstelle zu bewerben. Bei den beschränkten Verhältnissen ist es jedoch unmöglich, alle Bewerber zu befriedigen, und so muss eine Auslese nach bestimmten Gesichtspunkten erfolgen, die im großen Ganzen schon dargelegt sind.

Für die Reisach-Siedlung gingen über 1000 Bewerbungen bei der Stadt ein, wovon jedoch der Zahl der Siedlerstellen entsprechend nur 169 berücksichtigt werden konnten. Der Bewerber musste an Hand eines Fragebogens seine persönlichen und seine Familienverhältnisse sehr ausführlich darlegen. Es galt hier neben den Voraussetzungen, dass die finanziellen Verhältnisse des Siedlers durchaus in Ordnung waren und dass das Eigenkapital gesichert war, vor allem, dass der Siedler sowie auch seine Frau erbgesund, noch nicht zu alt, in Arbeit stehend, zur Siedlung geeignet und politisch zuverlässig war. Bei der Verteilung der Stellen kamen vor allem auch Kriegsteilnehmer, alte Kämpfer der Partei und kinderreiche Familien in Betracht. Als Hauptgesichtspunkt wurde, wie bei allen Siedlungen so auch hier, der bevölkerungspolitische vorangestellt. Über 50 Jahre alte Bewerber wurden bei nicht genügender Kinderzahl nur ausnahmsweise unter Berücksichtigung besonderer sozialer Gesichtspunkte noch zur Siedlung zugelassen. Bei den Bewerbern um die Siedlung hat sich schon bei der Prüfung ergeben, dass über 75 % der Bewerber nicht in Betracht kam, denn von dem Mangel der persönlichen Eignung abgesehen, musste eine große Zahl wegen mangelnder Eigenmittel abgelehnt werden.

Die Gesamtzahl der Siedler im Reisachgelände beträgt nun in 169 Stellen 584. Darunter befinden sich 284 Kinder, von denen rund 100 schulpflichtig und

ungefähr gleichviel noch nicht schulpflichtig sind (nach dem Stand von 1935) ⁺).

Indem nun die Reisachsiedlung als erste dieser Art eingehender besprochen wurde, habe ich versucht, einen kurzen Überblick über das Wesen der Stuttgarter Kleineigenheime mit Landzulage zu geben, wie es die Stuttgarter Verhältnisse zeitigten. Nach dem Vorbild dieser Siedlung wurde nun auch bei anderen Siedlungen vorgegangen, denn die guten Erfolge, die hier erzielt wurden, bestimmten die Stadtverwaltung, auf diesem Wege fortzufahren. Die Siedlungstätigkeit wurde daher 1935 fortgesetzt und ebenfalls im Stuttgarter Stadtteil, Weilimdorf, auf dem Wolfbuschgelände eine der Reisachsiedlung ähnliche Kleineigenheimsiedlung für Arbeiter erstellt (der Begriff Arbeiter erstreckt sich aber bei den Siedlungen nicht nur - wenn auch in der Mehrzahl - auf Fabrikarbeiter, da der Nationalsozialismus immer mehr gegen Gemeinschaftssiedlungen anstrebt). Zu diesem Zweck wurde nun 1934 schon vom Städt.Siedlungsamt etwa 17 ha Gelände erworben, auf dem zunächst 100 Kleineigenheime (Bauteil 1) errichtet wurden. Wie bei der Reisachsiedlung enthält jede Stelle die Größe von etwa 4.5 a. Die überbaute Fläche bei dem Haustyp im Wolfbusch beträgt 52.5 qm, im einzelnen befinden sich bei diesem Typ (bei Bauteil 1 der Wolfbuschsiedlung kam nur ein Haustyp zur Erstellung) folgende Räume:

im Untergeschoß: 1 Waschküche, 1 Keller und daneben
1 Abstell- und Wirtschaftsraum

im Erdgeschoß: 1 Küche (6.6 qm), 2 Wohnräume (13 qm
und kleiner) und 1 Schlafraum
(11.6 qm)

im Dachgeschoß: 1 Kammer, 1 Vorplatz, 1 Abort.

⁺) Die Angaben über die Reisachsiedlung wurden dem vom Städt.Siedlungsamt herausgegebenen Bericht über die Reisachsiedlung entnommen.

Zu jedem Eigenheim gehört, wie bei den anderen Siedlungstypen, ein kleines Stallgebäude für die Kleintierhaltung. Auch bei der Wolfbuschsiedlung besteht die Möglichkeit, bei Vergrößerung der Familie 2 Kammern im Dachgeschoß einzubauen, davon eine in der Größe von 14 qm, in der 2 Bettstellen und die notwendigsten Gegenstände eines Kinderschlafzimmers Platz finden und eine zweite, die 11 qm groß ist und in der ebenfalls 2 Betten Platz finden. Nach der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts der Siedlung mit 100 Eigenheimen entschloss sich die Stadt auch weiterhin, soweit es die Geländeverhältnisse gestatteten, den Bau von solchen Kleinsiedlungen zu fördern. Die Gesamtkosten betrugen beim Siedlerhaus des Bauteils I 9000 Mark. Davon Eigenkapital und Arbeitgeberdarlehen 2000-2500 Mark, Sparkassendarlehen 2000 Mark, Darlehen der Landeskreditanstalt 2000-2500 Mark. Der Zins darf in keinem Falle 3 % übersteigen, den Restbetrag stundet die Stadt.

Im Gegensatz zum 1. Bauabschnitt kamen bei dem zweiten, der im Mai 1936 begonnen wurde, 3 verschiedene Haustypen zur Erstellung mit einer Anzahlungshöhe von 2100-3000 Mark. Der Haustyp 1 dieses zweiten Bauabschnittes besteht aus einem freistehenden 1 1/2-stockigen, ganz unterkellerten Einfamilienhaus, das in folgende Räume aufgeteilt ist:

Untergeschoß: 1 Keller, 1 Wirtschaftsraum, 1 Abstellraum

Erdgeschoß: 1 Wohnraum, 1 Schlaf- oder Arbeitsraum,
1 Küche, 1 Vorraum, 1 Abort

Dachgeschoß: 2 Schlafzimmer, 1 Schlafkammer.

Ferner ist hier noch Platz vorhanden für ein Bad, das auf Wunsch eingebaut werden kann. Die überbaute Fläche beträgt bei diesem Einfamilienhaus 62.56 qm, während der Garten die gleiche Fläche einnimmt, wie bei allen anderen Siedlungen, nämlich 4.5 a. Die Gesamt-

kosten für das freistehende Einfamilienhaus einschließlich Garten und Anliegerkosten betragen rund 13500 M, wobei die monatliche Belastung rund 65 M beträgt bei einer Zins- und Amortisationsrate von 3-4 %. Die notwendige Anzahlung bei diesem Typ beträgt 3000 M. Der Haustyp 2, der die Mehrzahl dieser Siedlungshäuser des zweiten Bauabschnittes darstellt, ist als Einfamilien-doppelhaus erstellt mit 1 1/2 Stockwerken. Auch dieses Haus ist ganz unterkellert. Die überbaute Fläche beträgt hier 53.38 qm. Von besonderem Vorteil ist die räumliche Ausgestaltung des Dachstocks durch Benützung des Kniestocks, was dazu beiträgt, dass hauptsächlich auch für Kinderreiche mit mehr als 4 Kindern genügend Raum geschaffen ist. Der Haustyp 2 enthält nun folgende Räume:

Untergeschoß: Keller, Waschküche, Wirtschaftsraum mit Vorraum

Erdgeschoß: 1 Wohnzimmer, 1 Elternschlafzimmer, 1 Küche, 1 Abort, 1 Vorraum

Im Dachgeschoß wurde zunächst nur das Giebelzimmer ausgebaut, doch besteht die Möglichkeit bei Bedarf bis zu weiteren 3 Kammern mittels des Kniestocks auszubauen. Von diesen 3 Kammern kann eine als Bad eingerichtet werden. Dadurch, dass dieser Typ als Doppelhaus erstellt ist, senken sich natürlich für den Einzelnen die Gesamtkosten gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus. Sie betragen hier einschließlich Garten und Anliegerleistung rund 11000 Mark. Die monatliche Belastung an Zins und einer 2-4 %igen Tilgung beträgt ca. 50 Mark bei einer Anzahlung von mindestens 2000 M. Diese beiden ersten Haustypen kommen in der Hauptsache solchen Arbeitern zugute, die hohe Löhne bezahlt erhalten oder als Kinderreiche irgendwelche Zuschüsse erhalten.

Eine Besonderheit des zweiten Bauabschnittes der Wolfbuschsiedlung ist der dritte Haustyp, der eine Kombination darstellt zwischen Eigenheim und Mietwoh-

nung. Es handelt sich bei diesem Typ um ein Eigenheim mit Einliegerwohnung. Gerade durch die Einliegerwohnung wird auch beim Siedlungsbau in wohnungspolitischer Hinsicht ein großer Nutzen erzielt, denn einerseits wird dem Siedler Gelegenheit gegeben, die Kosten für das Eigenheim durch Vermietung eines Stockwerks zu senken, andererseits soll dadurch Jazu beigetragen werden, die starke Mangellage an Kleinwohnungen in der Innenstadt zu einem, wenn auch nur kleinen Teil zu lindern; des weiteren soll auch solchen Volksgenossen, die nicht über die zur Siedlung nötigen Mittel verfügen, geholfen werden, trotzdem die Segnungen einer gesunden und billigen Wohnung zu genießen.

Bei dem dritten Haustyp eben dieses Eigenheims mit Einliegerwohnung handelt es sich um ein zweistöckiges Gebäude, das folgende Räume aufweist:

- im Untergeschoß: 2 Keller, 2 Wirtschaftsräume, 1 Waschküche, 1 Vorraum
- im Erdgeschoß: (Einliegerwohnung) 1 Wohnküche, 1 Elternschlafzimmer, 1 Kinderschlafzimmer, 1 Vorraum, 1 Abort
- im Obergeschoß: 1 Wohnzimmer, 1 Elternschlafzimmer, 1 Küche, 1 Vorraum, 1 Abort
- im Dachgeschoß: 1 Giebelkammer, 1 Vorraum.

Daneben besteht die Ausbaumöglichkeit für eine weitere Kammer. Die überbaute Fläche bei Typ 3 beträgt 56.44 qm, der Garten 4.5 a. Die Gesamtkosten für den Typ 3 betragen rund 14000 Mark. Die monatliche Bezahlung bei einer Anzahlung von 4000 Mark beträgt einschließlich Zins und Tilgung ungefähr 68 Mark. Die Festsetzung der Miete für den Einlieger darf der Kleineigenheimsiedler nur im Benehmen mit der Stuttgarter Siedlungsgesellschaft festsetzen, und zwar muss die Miete dem Einkommen des Mieters angemessen sein. Sie beträgt in der Regel 30-35 Mark, was ungefähr dem Wochenlohn eines Arbeiters entspricht. Auch bei der Auswahl des Mieters, die grundsätzlich dem Eigenheimbesitzer zusteht, hat die Stuttgarter Siedlungsgesellschaft ein Mitbestimmungsrecht.

Dieser dritte Haustyp der Wolfbuschsiedlung wird in der Regel als Doppelhaus erstellt. Aus städtebaulichen Gründen mussten hier jedoch vier Häuser als Reihenhäuser erstellt werden, während weitere fünf freistehend erbaut wurden. Auch bei diesen Siedlungshäusern befindet sich ein Stallgebäude und ein überdeckter Arbeitsplatz.

Um nun zu verhindern, dass - durch die Siedlungsfürsorge angelockt - auswärtige Arbeiter, soweit sie nicht ausdrücklich angefordert werden, von anderen Städten oder vom Land in die Stadt ziehen und sich diese Siedlungen zunutze machen, ist zur Bedingung gestellt, dass der Bewerber einer Siedlerstelle mindestens seit 1. Januar 1932 in Stuttgart ansässig ist.

Diese Siedlung, die nun 4 verschiedene Haustypen aufweist, hat den Charakter einer nach bestimmten einheitlichen Gesichtspunkten ausgerichteten Gemeinschaftssiedlung, jedoch ohne den Stempel der Gleichartigkeit, dem man in früheren Jahren so oft begegnete und die man in neuester Zeit bekämpft durch das immer stärkere Hervortreten der Gemeinschaftssiedlungen mit dorfähnlichem Charakter.

Im Stadtteil Weilimdorf-Wolfbusch sind für das Jahr 1938 noch weitere 19 Eigenheime geplant, mit deren Ausführung bereits Ende 1937 begonnen wurde ⁺).

Um der Forderung nach weitgehender Dezentralisation möglichst gerecht zu werden, wurde 1937 von der Stadt der Entschluss gefasst, eine weitere Gemeinschaftssiedlung zu erstellen, d.h. also eine Siedlung nicht nur für eine bestimmte Gruppe von Berufsangehörigen. Die Feststellung des Stadtplanungsamts ergab aber, dass innerhalb des Stadtgebietes im weiteren Sinn nur noch sehr beschränkt für Siedlungen geeignetes Gelände übrig war. Die Stadt hat nun 1936 eines der letzten

⁺) Bis Ende 1937 betrug die Zahl der Kleineigenheime 205 (Statistik der Stadt Stuttgart von 1937).

größeren Anwesen, das noch für Siedlungen in Betracht kommen konnte, erworben, das Palm'sche Anwesen bei Mühlhausen am Neckar, was eine Fläche von rund 148 ha aufweist. Die Stadt versuchte damit unter Verwertung aller bisherigen Erfahrungen auf dem Gebiet des Siedlungswesens eine Gemeinschaftssiedlung zu erstellen, die den Ausdruck eines nationalsozialistischen Gemeinschafts- und Bauwillens verkörpern soll. Vor allem soll auch hier die Gleichförmigkeit der Haustypen vermieden werden. Es soll durch Abwechslung in den einzelnen Typen ein lebendiges Straßenbild erzielt werden, und zwar durch Stellung, Form und Farbe der Gebäude. In dieser Gemeinschaftssiedlung Mühlhausen, die für 2000-2500 Volksgenossen gedacht ist, sollen sowohl einfache Kleinsiedlungen, wie wir sie von den vorstädtischen Kleinsiedlungen her kennen, neben Kleineigenheimen mit Landzulage und auch Geschoßmietwohnungen nebeneinander erstellt werden. In einer gesunden Mischung und mit verschiedenen Raumverhältnissen soll der Dorfcharakter zur Geltung kommen. Jeder Wohnung, also auch den Mietgeschoßwohnungen wird ein Stück Garten zugeteilt werden. Um den dorffartigen Charakter dieser Siedlung zu erreichen, wird auch eine Gemeinschaftsanlage den kulturellen und repräsentativen Mittelpunkt der Siedlung bilden, die die Räume für Partei und Verwaltung aufnimmt und ausserdem einen Aufmarschplatz umhegt. Auch wird die Siedlung ein eigenes Schulgebäude sowie einen Sportplatz erhalten. Damit wäre die erste derartige Dorfsiedlung mit Schule usw. im städtischen Bezirk Stuttgarts erbaut. Der erste Bauabschnitt der Siedlung, deren Ausführung dem schon mehrmals genannten Bau- und Wohlfahrtsverein übertragen wurde, war bis Juli 1938 beendet. Dieser erste Bauabschnitt umfasst ca. 300 Wohneinheiten +).

Als eine der jüngsten Siedlungen, die in Stuttgart zur Erstellung kommen und die bis Dezember 1938 voll-

+) Veröffentlichung der Ratssitzung in Stuttgart vom 22. Juli 1937.

det sein wird, ist die sogen. Rotwegsiedlung in Stuttgart-Zuffenhausen mit 101 Eigenheimen und 108 Wohneinheiten anzuführen. Ähnlich wie bei der Kleineigenheimsiedlung Wolfbusch und Reisach in Weilimdorf sind auch hier die Eigenheime mit einer Landzulage von 4-5 a Garten ausgestattet, um so auch hier dem Siedler Gelegenheit und Möglichkeit zu geben, aus eigenem Garten das Jahr über die notwendigsten Erzeugnisse selbst herauszuwirtschaften, wie Gemüse und Obst. Die Kleineigenheimsiedlung am Rotweg verfolgt nun neben ihrem eigentlichen Zweck in erster Linie Arbeiterwohnstätte zu sein, auch noch die Erfüllung der besonderen Aufgabe, alten Mitgliedern der Partei ein Eigenheim zu geben ⁺). Diese Eigenheime bestehen aus vier verschiedenen Typen. So werden erstellt: 32 Einfamiliendoppelhäuser (Typ A), 36 Einfamiliendoppelhäuser (Typ B), 26 freistehende Einfamilienhäuser (Typ C) und 7 Doppelhäuser mit Einliegerwohnung (Typ D). Ferner werden erstellt einerseits, um den Typus einer Gemeinschaftssiedlung zu wahren, andererseits aber, um den Bedarf an lebensnotwendigen Gütern in erreichbarer Nähe zu haben, eine Gastwirtschaft mit Metzgereiniederlage, eine Bäckerei mit Kolonialwarenladen, ein Gemeinschaftshaus mit Kindergarten und ein HJ-Heim.

Und nun zu den Haustypen im einzelnen.

Der Haustyp A besteht aus einem 1 1/2-stöckigen Einfamiliendoppelhaus, das ganz unterkellert ist. Die überbaute Fläche beträgt bei diesem Typ ohne Stallanbau 52.5 qm. Dieser Haustyp enthält folgende Räume:

- im Untergeschoß: 1 Vorratskeller, 1 Waschküche mit Badegelegenheit, 1 Abstell- und 1 Kohlenraum sowie den Vorraum
- im Erdgeschoß: 1 Wohnzimmer, 1 Schlaf- oder Arbeitszimmer, 1 Küche, 1 Abort, 1 Vorplatz
- im Dachgeschoß: 1 Schlafzimmer, 1 Vorplatz sowie Ausbaumöglichkeit für eine weitere Kammer.

⁺) Die Rotwegsiedlung ist Mitgliedern der SS vorbehalten.

Wie hoch belaufen sich nun die Kosten dieses Eigenheims? Nach den von der Stuttgarter Siedlungsgesellschaft, die Trägerin und Treuhänderin der Siedlung bzw. die künftige Eigenheimbesitzer ist, herausgegebenen Richtlinien, betragen die voraussichtlichen Gesamtkosten für den Haustyp A einschließlich Garten, Stallgebäude und Anliegerleistungen rund 11760 Mark. Davon muss der Bewerber 3000 Mark anzahlen, wobei bei nicht genügendem Kapital, wie bei anderen Siedlungen, so auch hier, der Arbeitgeber beisteuern kann. Da es sich um eine Siedlung für Mitglieder einer Parteiorganisation handelt, ist vorgesehen, dass in Notfällen auch die Partei das etwa noch fehlende Eigenkapital zur Verfügung stellt. Die voraussichtliche Belastung beträgt monatlich

- 1) an Zins und Tilgung etwa 38.25 Mark
- 2) an Verzinsung des Eigenkapitals (Anzahlung) 10 M
- 3) an Betriebskosten, Steuern, Hausgebühren, Wasserzins usw. 10.35 M,

zusammen etwa 58.60 Mark.

Diesem kleineren Typ folgt ein größerer Typ B. Dieser besteht wie der erste auch aus einem 1 1/2-stöckigen Einfamiliendoppelhaus. Der Unterschied liegt hier nur in der verschiedenen Flächengröße, die bei Typ B 54 qm beträgt. Das Haus selbst enthält folgende Räume:

im Untergeschoß:	1 Keller, 1 Waschküche, 1 Stallraum, 1 Vorplatz
im Erdgeschoß:	1 Wohnzimmer, 1 Schlaf- oder Arbeitszimmer, 1 Küche, 1 Hausflur, 1 Abort
im Dachgeschoß:	1 Schlafkammer, 1 Vorplatz, 1 Raum für ein Badezimmer sowie die Ausbaumöglichkeit für eine weitere Kammer.

Infolge der größeren überbauten Fläche und des höheren Aufwands sind selbstverständlich auch die Belastungskosten höher als bei Typ A. Sie belaufen sich wie folgt:

Die voraussichtlichen Gesamtkosten dieses Typs einschließlich Garten und Anliegerleistungen betragen 12 715 Mark. Die erforderliche Anzahlung des Bewerbers beträgt 2550 Mark. Danach beläuft sich die monatliche Belastung an Zins und Tilgung etwa auf 41.25 M, an Verzinsung des Eigenkapitals 10.85 M, an Betriebskosten, Steuern usw. 11.30 M, zusammen etwa 63.40 M.

Der nächste Haustyp C besitzt 62.50 qm überbaute Fläche und stellt ebenfalls ein 1 1/2-stöckiges Einfamilienhaus dar. Es enthält folgende Räume:

im Untergeschoß: 1 Keller, 1 Wirtschaftsraum, 1 Waschküche, 1 Abstellraum.

im Erdgeschoß: 1 Wohnzimmer, 2 Kammern, 1 uneingerichtetes Badezimmer und 1 Vorplatz.

Die Gesamtgestehungskosten des Hauses betragen ca. 15700 Mark. Nach einer Anzahlung von 4000 Mark belaufen sich hier die monatlichen Kosten auf im ganzen etwa 78 Mark.

Der letzte und größte der 4 Typen, die bei der Rotwegsiedlung zur Erstellung kommen, ist das Doppelhaus mit Einliegerwohnung. Die guten Erfahrungen, die man bei der Wolfbuschsiedlung mit dem Eigenheim mit Einliegerwohnung gemacht hat, und die sowohl für den Eigenheimbesitzer wie auch für den Einlieger eine wirtschaftliche Erleichterung bedeutet, ließ auch bei der Rotwegsiedlung einen derartigen Haustyp entstehen. Das zweistöckige Eigenheim mit Einliegerwohnung hat eine Grundfläche, ohne den bei jeder Wohnung befindlichen Stallanbau, von 59.94 qm. Auch bei diesem Typ ist, wie bei allen Häusern der Rotwegsiedlung, das ganze Haus unterkellert. Im einzelnen enthält dieser Typ folgende Räume:

im Untergeschoss: 2 Vorratskeller, 2 Holz- und Kohlenkeller, 1 Waschküche, 1 Abstellraum und 1 Vorplatz.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoß besteht aus einer Wohnstube mit Kochnische, 1 Elternschlafzimmer, 1 Kinderschlafzimmer und 1 Abort. Im Obergeschoß des Hauses befinden sich 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Vorplatz und im Dachgeschoß 1 Giebelstube, 1 Vorraum, 1 nicht ausgebaute Kammer und ein uneingerichtetes Badezimmer. Die Gesamtkosten dieses Hauses belaufen sich auf 18425 Mark, wovon die erforderliche Anzahlung 4625 M beträgt. Die monatliche Belastung des Eigenheimbesitzers beläuft sich unter Einrechnung von Zins und Tilgung auf 60.85 Mark; von Verzinsung des Eigenkapitals von 15.45 M und von Betriebskosten in Höhe von 17.20 M auf etwa 93.50 Mark. Davon müssen noch abgerechnet werden die Mietzinsen der Einlieger, die auch bei der Rotwegsiedlung nur unter Mitwirkung bzw. im Einvernehmen mit der Stuttgarter Siedlungsgesellschaft festgesetzt werden dürfen, und in der Regel 30 Mark, bei Einrichtung eines Bades 35 Mark nicht überschreiten dürfen. Da nun die ganze Siedlung alten Kämpfern der Bewegung vorbehalten ist, so sollen auch bei der Auswahl der Einlieger nationale Kämpfer in erster Linie berücksichtigt werden. Die tatsächliche Belastung des Eigenheimbesitzers beträgt daher nach Abzug der Miete des Einliegers 60-65 Mark für seine eigene Wohnung. Diese Belastung geht natürlich über diejenige, die für einen Arbeiter als Fabrikarbeiter vorgesehen ist, bedeutend hinaus. Man darf aber bei diesen Siedlungen nicht ausser Acht lassen, dass nach den Siedlungsbestrebungen sogen. Gemeinschaftssiedlungen angestrebt werden, also Siedlungen, die nicht nur von einer Berufsschicht bewohnt werden sollen. Trotzdem sich diese Häuser nun teurer stellen, ist aber doch auch Arbeitern die Möglichkeit gegeben, solche zu erwerben, und zwar gerade kinderreichen Arbeitern. Auch besitzt ein Teil der Arbeiterschaft kleinere Vermögen, da - wie schon oben gezeigt - ein großer Prozentsatz der Arbeiter von ländlichen Bezirken stammt, wo Eltern oder nächste Anverwandte

landwirtschaftlichen Besitz und wohl auch etwas Barvermögen haben, was evtl. zur Finanzierung herangezogen werden kann.

Neben diesen Siedlungen, die zum großen Teil auf die Initiative öffentlicher Stellen hin entstanden sind, haben sich auch private Baugenossenschaften bemüht, soweit als möglich den Wohnungsbau zu fördern. So hat sich z.B. die Schwäbische Siedlungsgesellschaft mit der Erstellung von Kleineigenheimen bemüht, auf diese Weise dem Arbeiter zu einer Wohnstätte zu verhelfen. Sie hat dies auch in den Siedlungen Sommerrain und Steinhaldenfeld ausgeführt.

Es wurde bei diesen Siedlungen die Form des Eigenheims gewählt, da es sich zeigte, dass dieiedereinsetzende Spartätigkeit auch allmählich von der Arbeiterschaft aufgenommen wurde. Damit wurden naturgemäß auch Mittel für den Eigenheimbau gewonnen. Die schwäbische Siedlergesellschaft als Privatunternehmen und damit als Erwerbsunternehmen ging beim Bau ihrer Siedlungen davon aus, dass zwei Bedingungen an einen gesunden, der Volkswirtschaft dienlichen Eigenheimbau gestellt werden müssen: 1) Es muss, wie bei allen Wohnungsbauten, ob nun Geschoß- oder Siedlungswohnungen, die Gesamtbelastung im richtigen Verhältnis der finanziellen Leistungsfähigkeit und zum Einkommen des Erwerbstätigen stehen. 2) Der Eigenheimbewerber muss über ein genügend großes Eigenkapital verfügen. Hier unterscheidet sich nun stark die private Siedlungsgesellschaft von der rein gemeinnützigen oder städtischen; denn während in den städtischen Siedlungen der Anteil des Eigenkapitals, der zur Anzahlung nötig ist, klein ist - bei der Reissachsiedlung 600-1500 Mark bei einer Gesamtbelastung von 5830-7450 Mark -, so schreibt die private Unternehmung ein Eigenkapital von 35-40 % der Gesamtbaukosten vor, wobei diese je nach dem Typ der Wohnstätte schwanken zwischen 6800-7000 Mark und 8200-9000 Mark bei der Siedlung Steinhaldenfeld und 9800-12000 Mark bei der Siedlung Sommerrain.

Der erste Versuch der Schwäbischen Siedlungsgesellschaft war die Siedlung Steinhaldenfeld bei Hofen a.N., die als Kleineigenheimsiedlung am Ausgang der dortgelegenen, schon oben erwähnten Erwerbslosen-Stadtrand-siedlung erstellt wurde. Dort kamen 68 Einfamilienhäuser in zwei Typen zur Ausführung. Der kleinere dieser beiden hat einen 50.4 qm umbauten Raum und enthält im Untergeschoß Keller, Waschküche und Vorraum, im Erdgeschoß Küche, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, im Obergeschoß 2 Kinderschlafzimmer von je 14 qm.

Diese Siedlungen unterscheiden sich von den gesetzlich vorgeschriebenen Kleinsiedlungen dadurch, dass hier der Anteil des Gartens wesentlich kleiner ist. Er beträgt hier nur 2.5 a. Die Kosten für diesen kleinsten Typ belaufen sich einschließlich Garten, Aufschließungskosten, Anliegerleistungen, Straßen, Wasser, Gas, Elektrisch und Kanalisation auf 6800 M. An Eigenkapital waren zu diesem Typ 1800-2000 M erforderlich; die Belastung durch Hypotheken beträgt 4800-5000 Mark. Somit beläuft sich die monatliche Belastung des Siedlers durch Zinsendienst und Amortisation des Leihkapitals auf durchschnittlich 25-30 Mark. Diese Belastung für eine Vierzimmerwohnung als Eigenheim ist für das Arbeitereinkommen, das in der Regel durchschnittlich 25-40 Mark wöchentlich beträgt, monatlich ein Wochenlohn, was der immer wiederkehrenden Forderung nach einer angemessenen Belastung entspricht. Allerdings ist auch hier Voraussetzung, dass das Eigenkapital tatsächlich vorhanden ist und nicht etwa durch Darlehen geborgt werden muss. In letzterem Fall würde die Belastung natürlich dementsprechend höher sein.

Diese Voraussetzungen gelten auch für den anderen Typ der Siedlung, der 48.8 qm umschließt. Dieser enthält folgende Räume:

im Untergeschoß: 1 Keller, Waschküche, Abstellraum und Vorplatz
im Erdgeschoß: Küche (10.64 qm), Wohnzimmer (18.56 qm), Elternschlafzimmer (13.5 qm), Abort und Vorplatz
im Obergeschoß: 2 Kinderzimmer (16.6 und 12.8 qm).

Bei diesem Typ beträgt der monatliche Belastungspreis 38-40 Mark. Hierbei ist allerdings Voraussetzung, dass 3500-4000 Mark Eigenkapital vom Bewerber aufgebracht werden, was für einen Arbeiter doch schon Schwierigkeiten bereiten dürfte. Die Gesamtkosten für diesen Typ betragen 8700-9000 Mark.

Neben dieser Steinhaldenfeld-Siedlung errichtete die Schwäbische Siedlungsgesellschaft im Jahre 1933/34 im Rahmen der Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen die Einfamilienhaussiedlung in „Sommerrain“, in deren erstem Bauteil 75 Einfamilienhäuser erstellt wurden; im Gegensatz zur Steinhaldenfeld-Siedlung sind hier die Häuser ganz massiv gebaut und besitzen auch eine etwas größere Gartenfläche (3-3.5 a). Die Belastung des Eigenheimsiedlers ist hier entsprechend dem höheren Aufwand (Bad) etwas höher. Im ersten wie im zweiten Bauteil der Sommerrain-Siedlung, der Frühjahr 1934 in Angriff genommen wurde und bereits im Oktober desselben Jahres mit 65 Einfamilienhäusern bezugsfertig war, kamen hier zwei Typen zur Erstellung. Der kleinere Typ des Bauteils, der 52 qm umbauter Fläche besitzt, setzt sich aus folgenden Räumen zusammen:

im Untergeschoß: Keller, Waschküche, Holz- und Kohlenraum, Vorplatz
im Erdgeschoß: Wohnzimmer (14.58 qm), Elternschlafzimmer (14 qm), Küche, Vorplatz, Abort
im Obergeschoß: 2 Kinderschlafzimmer (13.86 qm und 12 qm), Badezimmer, Vorplatz.

Die Höhe der Belastung dieses kleinen Typs entspricht dem größeren der Steinhaldenfeld-Siedlung, nämlich 38.40 Mark. Trotz dieser für eine Arbeiter-

wohnung an sich normalen Belastung dürfte dieses Siedlungshaus doch für einen Arbeiter mit durchschnittlichem Einkommen insofern schwerer zu beschaffen sein, als der Typ mit gleicher Belastung in der Siedlung Steinhaldenfeld, da bei der Sommerrain-Siedlung für die Anzahlung 3500-4000 Mark Eigenkapital erforderlich sind. Die Anzahlung eines bestimmten Teilbetrags der Gesamtsumme der Herstellungskosten dient grundsätzlich dazu, dem Bauunternehmer eine gewisse Sicherheit zu geben gegenüber seinen Lieferanten und Arbeitern, die er ja sofort und nicht erst nach erfolgter gänzlicher Abzahlung des Hauses bezahlen und entlohnen muss.

Abgesehen davon ist aber auch durch die Pflicht der Anzahlung eine gewisse Garantie dafür gegeben, dass der Bewerber, der die Anzahlung zu leisten hat, entweder selbst über ein Arbeitseinkommen verfügt, das ihm ermöglicht, im Laufe der Zeit die zur Anzahlung nötige Summe von diesem zu ersparen, oder doch, falls er das zur Anzahlung nötige Kapital nicht in voller Höhe selbst aufbringen kann, von seinem Arbeitgeber oder Verwandten für zuverlässig und würdig befunden wird, zur Darlehensgewährung der erforderlichen Summe.

So steht zu erwarten, dass ein solcher Bewerber auch seinen weiteren Verpflichtungen, die in der Regelmäßigkeit der Verzinsung und Amortisation bestehen, nachkommen wird. Eine Anzahlung ist aber nicht nur vom Standpunkt des Bauunternehmers aus als Sicherheitsleistung erwünscht und unumgänglich, sondern auch von Seiten des Eigenheimsiedlers selbst betrachtet.

Denn erst hierdurch, durch den Wegfall eines Teiles der Zinsen, die bei Aufnahme von Fremdkapital zur Miete zu rechnen wären, kann eine verhältnismäßig geringe monatliche Abzahlung des Eigenheims erreicht werden. Letzteres ist aber eine Hauptvoraussetzung für die Eigenheimsiedlung überhaupt.

Dasselbe dürfte auch für den zweiten Haustyp der Sommerrainsiedlung zutreffen, dessen Gesamtkosten sich auf 10800-12600 Mark belaufen, bei einem umbauten Raum von 60.04 qm. Dieser Haustyp enthält im Untergeschoß Keller, Waschküche, Holz- und Kohlenraum, Arbeitsraum und Vorplatz. Im Erdgeschoß Wohnzimmer (18 qm), Elternschlafzimmer (14.5 qm), Küche, Vorplatz, Abort. Ein Bühnenraum mit 35 qm.

Die monatliche Belastung beläuft sich hier bei 4-5000 Mark Anzahlung (Eigenkapital) für Zinsen und Amortisation 46-50 Mark. Der zweite Bauteil der Sommerrainsiedlung, der im Frühjahr 1934 in Angriff genommen wurde und bereits bis 15. Oktober desselben Jahres bezugsfertig war, gleicht in seinen Bautypen, von kleinen Veränderungen abgesehen, den Siedlungshäusern von Bauteil 1. Der Unterschied drückte sich hauptsächlich in den Preisen aus. Während bei Bauabschnitt 1 ein Anwesen des zweiten Typs noch einen Preisaufwand von 10800-12600 Mark erforderte, kostete bei dem zweiten Bauteil das bereits 12500-14000 Mark, wobei allerdings die Größe des Gartens um 1 a größer ist (3.5 bis 3 a Bauteil 1 und 4-5 a Bauteil 2).

Die Preissteigerung hatte ihre Ursache einmal darin, dass der Bauteil 2 räumlich weiter auseinandergezogen wurde dadurch, dass hier der Gartenanteil etwas größer war. Der Hauptgrund der Verteuerung lag aber in der Steigerung des Bauindex der Jahre 1933-34 als Folge der erhöhten Nachfrage und der dadurch eingetretenen Verknappung des Materials und der starken Beschäftigung der bei dem Bau Beteiligten durch die in dieser Zeit besonders stark einsetzenden Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen^{*)}. Die Preissteigerung betrug z.B. in dieser Zeit bei Zimmerleuten, bei Schreiner- und Glasarbeiten zum Teil 15-20 %, bei Flaschner- und Installationsarbeiten noch mehr⁺⁺⁾.

^{*)} Die Steigerung des gesamten Baukostenindex betrug im Reich 4.3 %.

⁺⁺⁾ Das Eigenheim, die Quelle neuer Volkskraft. Hrg.v. d.Schwäb.Siedlungsgesellschaft, Stuttgart 1935.

Diese Erscheinung des hohen Preisindexes wirkte sich nun in den folgenden Jahren gerade dort, wo der Wohnungsbau am stärksten einsetzen soll, beim Kleinwohnungs- und Siedlungsbau, ungünstig aus. So war z. B. vom Herbst 1936 bis Frühjahr 1937 trotz der Preisstop-Verordnung vom 26. November 1936 eine Baukostensteigerung bis zu 10 % festgestellt worden⁺⁾ . Nach Breitmeyer ergaben sich bei Bauvorhaben, bei denen es sich um rasche Herstellung einer größeren Anzahl von Wohnungen, wie es im Rahmen des Vierjahresplans besonders gefordert wird und bei denen daher die eventuelle Heranziehung auswärtiger Arbeitskräfte als besondere Auslagen in Gestalt von Auslosungsprämien dazukommen, Überteuerungen bis zu 20 %. Dabei stehen aber den vermehrten Kosten keine entsprechenden Mehrwerte gegenüber. „Der Wohnungsbau hat in diesem Falle keinen Anteil an der im sonstigen Wirtschaftsleben durch das Gesetz der Massenproduktion zu erwartenden Preisermäßigung bei der Herstellung einer Vielzahl von Gütern, sondern im Gegenteil, der gleichzeitige Bau einer großen Anzahl von Wohnungen kommt verhältnismäßig teurer als die Erstellung eines einzelnen Hauses (wie auch das Beispiel der Sommerrain-Siedlung gezeigt hat). Denn neben der starken Beschäftigung und dem daraus entstehenden Mangel an Facharbeitern und Baumaterial wirkt auch der Umstand preiserhöhend, dass durch die Saturierung des Baugewerbes die preisregulierende Konkurrenz zum größten Teil wegfällt, eine Erscheinung, die zur Folge hatte, dass man hauptsächlich mit den vorgeschriebenen Baukosten-Höchstgrenzen für Volkswohnungen und Siedlungen an vielen Orten nicht mehr nachkommen konnte und dass die Verzinsung des erhöhten Bankkapitals die Erzielung solcher Lasten, die für die werktätige Bevölkerung tragbar sind, verhinderte.“ ++)

⁺⁾ So stieg z. B. der Bauindex von 1933-37 im Reich von 128.3 auf 135.4 und zwar gegen Dezember 1936 1.4 %. In Stuttgart stieg um dieselbe Zeit der Baukostenindex von 127.5 auf 136 und zwar gegen Dezember 1936 4.6 % (Statistik d. Stadt Stuttgart 1937).

⁺⁺⁾ Breitmeyer, Gesunder oder subventionierter Wohnungsbau. D.V.W.

Damit wären aber dem Ziel, in verhältnismäßig kurzer Zeit, wie es die Forderung Görings für den zweiten Vierjahresplan erheischt, billige und gesunde Arbeiterwohnstätten zu schaffen, starke Hindernisse in den Weg gestellt. Der Baukostenindex kann aber nur auf die Weise heruntergedrückt werden, dass die Nachfrage beschränkt wird. Es wäre daher dringend erforderlich, dass Bauvorhaben aller Art, die nicht unbedingt lebensnotwendig sind, oder dem Vierjahresplan dienen, und die durch ihre aufwendige Bauweise Hypotheken, Kapital, Bau-facharbeiter und Baustoffe dem sozialen Wohnungsbau entziehen und damit auch den Baukostenindex in die Höhe treiben, einen Aufschub hinzunehmen gezwungen wären, wie dies schon einmal während der Zeit der Hauszinssteuer-Subventionen der Fall war.

Der Förderung des vordringlichen Arbeiterwohnungsbaus gegenüber der privaten Neubautätigkeit dienen Erleichterungen bei den Grundsteuerpflichten für Eigenheime und die vollständige Befreiung der Arbeiterwohnstätten auf 20 Jahre ⁺). Eine weitere Hemmung für die aufwendigen Privatbauvorhaben mit großen Wohnungen bedeutet auch die Kontigentierung des Eisenverbrauchs für größere Bauten, die „sogar bei Anwendung von eisen-sparender Bauweise in der Regel kaum mit der Deckung ihres Eigenbedarfs rechnen können“ (Wirtschaftskurve).

Um nun eine gewisse Rangordnung unter den Bauvorhaben nach ihrer Dringlichkeit festzustellen, wurden Dringlichkeitsskalen festgelegt, nach denen die Zuteilung von Facharbeitern und Material erfolgt. Nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Vierjahresplans vom 7.11.36 müssen alle Privatbauvorhaben, die mehr als 2 t Baueisen erfordern, auf einem besonderen Formblatt bei den jeweiligen Arbeitsämtern angemeldet werden. Erst wenn diese ihre Zustimmung erteilen, die in erster Linie den Arbeiterwohnungen bzw. solchen mit

⁺) Grundsteuergesetz vom 1. Dezember 1936.

einer Miethöhe bis zu 40 Mark zukommen, darf die Baupolizei auch ihre Genehmigung geben (Wirtschaftskurve)⁺). - Trotz dieser Maßnahmen wurde in Stuttgart die private Bautätigkeit kaum beschränkt. Es wurden in der Hauptsache nur größere Einfamilienhäuser und einige wenige Miethäuser mit teuren Wohnungen zurückgestellt. Im Jahre 1937 wurden allein 1167 Wohnungsneubauten mit 3500 Wohnungen erstellt.

⁺) Wirtschaftskurve der Frankfurter Zeitung.
17.Jhg. 1938, Wohnungsbau als Konjunkturreserve.

III. Teil

Überblickt man nun den Wohnungsbau, wie er sich seit der Machtübernahme durch die NSDAP nicht nur in Stuttgart, sondern im ganzen Reich entwickelt hat, so kann man hier wie überall die Tendenz einer starken Verlagerung des Wohnungsbaus auf das spezielle Gebiet des Arbeiterwohnungsbaus feststellen, sei es nun in der Form von 2- und 3-stöckigen Stockwerkswohnungen mit Gartenanteil, wie wir sie in den Stuttgarter Stadtteilen Ostheim, Botnang, Feuerbach-Föhrich finden, sei es in der Form der Kleinsiedlung und des Kleineigenheims. Die Bautätigkeit dieser Wohnungen steht auch hier an erster Stelle; gleichlaufend mit dem Strukturwandel im Wohnungsbau, der sich in einer Verschiebung von größeren und kostspieligeren Wohnungen zu kleineren billigeren Wohnungen und Siedlungen ausdrückt, haben auch die Träger dieser Bauten gewechselt. Die Verschiebung geht im Gegensatz zu den privaten Unternehmern immer mehr auf die Seite der gemeinnützigen Bau- und Wohnungsunternehmer, deren Streben nicht so sehr wie das der freien Unternehmer auf möglichst hohen Gewinn gerichtet ist.

Es wird aber nun doch der Bau von Arbeiterwohnungen auf lange Sicht nicht ohne öffentliche Hilfe vor sich gehen können, wenn auch der Staat nicht dauernd und in dem Maße wie zu Beginn der Arbeitsbeschaffungsperiode seine Mittel dem Wohnungsbau zur Verfügung stellen kann. Ein Zurückgehen der öffentlichen Mittel macht sich dann aber auch in einem Rückgang der sozialen Bautätigkeit bemerkbar.

So wird auch die Wohnungs- und Siedlungsbautätigkeit der nächsten Jahre, so wünschenswert die Errichtung von 380 000 Wohneinheiten pro Jahr bis 1940 wäre, von dem Kapitalbedarf der vordringlichen Aufgaben des Reichs in Bezug auf Wehrfreiheit und Vierjahresplan abhängig sein.

Es ist daher dringend erforderlich, dass ein großer Teil des Kapitals auch tatsächlich in solchen Wohnungen investiert wird, deren Lasten für das durchschnittliche Einkommen des werktätigen Menschen tragbar sind. Darum ist planmäßige Kapitallenkung in der Richtung des Arbeiterwohnungsbaus in den Grenzen der dafür verfügbaren Mittel das Gebot der Stunde. Trotz der unbedingt notwendigen Aufgaben des Reiches in Bezug auf die Sicherheit des Landes und den Ausbau der Wehrfähigkeit muss doch auch der Arbeiterwohnungsbau mit zu den dringlichen Aufgaben gerechnet werden. Allerdings ist nicht zu übersehen, dass auch hier Grenzen gesetzt sind, und zwar weniger bei dem Arbeiterwohnungsbau in Gestalt des Geschoßbaus, als vielmehr in Bezug auf die Arbeitersiedlung, für die die Knappheit des Wohnbodens ein Haupthindernis bildet.

Dem Ausspruch des Führers: „Haltet das Reich nicht gesichert, wenn es nicht für Jahrhunderte hinaus jedem Sprossen unseres Volkes sein eigenes Stück Grund und Boden zu geben vermag“ (Hitler, Mein Kampf), dessen Verwirklichung vom sozialen und bevölkerungspolitischen Gesichtspunkt aus nur begrüßenswert wäre, stehen in der Praxis große Hindernisse im Wege.

Dieser Ausspruch mag allenfalls für neue Bauernsiedlungen Geltung haben, obwohl auch hier Grenzen gezogen sind; denn es fragt sich auch hier, inwieweit dafür auf unserem deutschen Boden bei den gegebenen Verhältnissen Möglichkeiten dafür vorhanden sind. „Immerhin muss der Ertrag ausreichen, nicht nur um Ernährung, Kleidung und einen bescheidenen Kulturbedarf der Siedlerfamilie zu decken, sondern auch um die erforderlichen Barmittel für Verzinsung und Amortisation des Anlagekapitals, sowie die steuerliche Belastung aufzubringen. Nun ist aber zu bedenken, dass die deutsche Eigenproduktion an Getreide, Kartoffeln, Zucker, Fleisch und Milch fast vollständig den Bedarf des deutschen Volkes an diesen Nahrungsmitteln deckt,

dass aber ein ins Gewicht fallender Export heimischer Agrarerzeugnisse, abgesehen von dem Austausch von Überschuss gegen Mangelfrüchte vorläufig nicht in Frage kommt, weil der Weltmarktpreis nur einen Bruchteil der heimischen Marktpreise beträgt. Es hängt daher der Grad der Reagrarisierung in Deutschland entscheidend ab von der Kaufkraftsteigerung der Stadtbewohner, die ihrerseits durch industrielle und kommerzielle Wirtschaftserfolge bedingt ist. Daneben spielt die Sorge, ob genügend Siedlungsland zur Verfügung steht, eine untergeordnete Rolle. Obwohl sich auch hier Schwierigkeiten ergeben, namentlich weil in dem weniger dicht besiedelten Osten die Möglichkeiten für erfolgreiche landwirtschaftliche Klein- und Mittelbetriebe nicht so groß sind, wie man im Interesse der Siedlungstätigkeit wünschen möchte" ^{*)}. Sind dadurch an sich schon für die bäuerliche Siedlung Grenzen gesteckt, so trifft dies noch in erhöhtem Maße für die Arbeitersiedlung zu. Während die bäuerliche Siedlung doch fast nur einen halbwegs fruchtbaren Boden zur Voraussetzung hat, so ist die Kleinsiedlung, um die es sich hier nur handeln kann, und die an und für sich die idealste Form der Arbeiterwohnung darstellen würde, aus technischen Gründen nicht überall durchführbar, da sie an die bestehenden Industrien gebunden ist. Denn die Industrie und damit der Arbeitsplatz und zum Teil auch der Wohnplatz ist entweder standortgebunden, sei es durch Rohstoffvorkommen, wie im Rheinland und Westfalen, im Ruhrgebiet, in Schlesien usw., oder aber die Industrie ist, soweit sie Verarbeitungsindustrie ist, doch rationell zweckmäßig gelagert, so dass sie, abgesehen von der Material- und Rohstofforientierung, doch zum mindesten arbeitsorientiert ist und möglichst Plätze mit günstigen Verkehrslagen, Absatz und Handelsmöglichkeiten sucht. Bedingungen, die in den Städten oder in unmittelbarer Nähe derselben in hohem Maße zutreffen. In diesen Gegenden ist aber dann der Bodenpreis - wie schon anfangs erwähnt - durch die gesteigerte Nachfrage, die intensive

^{*)} Adolf Weber, Volkswirtschaftspolitik. S.58/59.

Ausnutzung und die Knappheit höher als in Gegenden, in denen diese Bedingungen nicht zutreffen. Es wäre allerdings auch denkbar, dass Industrien in weniger günstig gelegenen Gegenden verlegt werden, wobei dann z.B. politische Gründe die ökonomischen verdrängen. In solchen weniger ausgenützten Gebieten, in denen der Bodenpreis sich billiger stellen dürfte, wäre die Arbeiterkleinsiedlung dem Geschosßbau vorzuziehen.

In diesem Zusammenhang kann auch die Frage nach der Form der Arbeiterwohnstätte, d.h. die Frage, ob Stockwerkbau oder Siedlungsbau nicht allgemein zugunsten der einen oder anderen Wohnform beantwortet werden. Von den verschiedenen Baukosten und Leistungen abgesehen, kommt es auf die jeweiligen Bodenverhältnisse, Bodenpreise und Bauordnungen an. Wie schon erwähnt wäre die krisensichere Kleinsiedlung in der Nähe des Arbeitsplatzes, wie wir sie in Stuttgart finden, für die Mehrzahl der Arbeiter die gesündeste und volkspolitisch wertvollste Wohnweise. Aber auch hier in Stuttgart, wo die Siedlung erfolgreich durchgeführt wurde und noch durchgeführt wird, treten schon Hemmnisse auf, die in dem Mangel an Siedlungsgelände begründet liegen. Heute schon verfügt die Stadt Stuttgart überhaupt über keinen stadteigenen Boden mehr, der für die Erstellung von größeren Siedlungen in Betracht kommen könnte; ebenso ist es auch in der Umgebung der Stadt schwer, neues Gelände baufähig zu machen, da wenig Brachland vorhanden ist. Auch in den benachbarten Gemarkungen wird man kaum Siedlungsgelände finden, bei dem der Preis für den Quadratmeter nicht mehr als 2 Mark beträgt. Der einzige Ausweg, um noch zu etwas stadteigenem Boden zu gelangen, bleibt in der Eingemeindungspolitik übrig. Darum sah sich auch die Stadt Stuttgart gezwungen, ihrer Raumnot dadurch Rechnung zu tragen, dass sie 1937 vier ländliche Gemeinden, Heumaden, Sillenbuch, Rohracker und Uhlbach eingemeindete. +)

+) Statistik der Stadt Stuttgart 1937. Verwaltungsbericht.

Es kommt nun bei der Schaffung von Arbeiterwohnungen nicht darauf an, den Arbeiter irgendwo in einer ländlichen Gegend anzusiedeln, sondern es ist wichtig, dass der Weg von der Wohnstätte zum Arbeitsplatz keine zu große Entfernung aufweist, weil sonst der Arbeiter einen Teil seines Verdienstes wieder für mehr oder weniger große Beförderungskosten opfern muss.

So liegt das Problem der Arbeitersiedlung darin, in näherem Umkreis der Stadt unter Ausnutzung der gegebenen, d.h. der gesetzlichen Vorschriften, wie des Wohnungsgesetzes, des Enteignungsgesetzes und der Preisstopverordnung auf möglichst billige Bodenpreise hinzuwirken als Voraussetzung für tragbare Lasten für die Arbeiterwohnung, sei es nun Geschoß- oder Siedlungswohnung.

Spricht nun schon der Mangel an Boden gegen die zu starke Ausdehnung der Siedlung, so kommt hier als weiteres Argument hinzu, dass das in der Nähe der Stadt befindliche Bauernland besonders Erbhofland, im Interesse der Erhaltung des Bauerntums nicht aufgeteilt werden soll. Man darf bei allen Kleinsiedlungsbestrebungen nicht vergessen, dass das Schlagwort vom „Volk ohne Raum“ bei uns leider eine traurige Wahrheit ist und dass damit der Ausdehnung der Siedlungen wegen der Nahrungsfreiheit, wie sie nur durch genügend großes Vollbauernland gewährleistet ist, Grenzen gezogen sind, die nicht ohne Schaden für die einheimische Nahrungssicherung überschritten werden dürfen.

Schon dieses letzte Argument könnte genügen, um zu zeigen, dass auch der Arbeitersiedlung Grenzen gesetzt sind. Angesichts dieser Grenzen hat auch der Beauftragte für den Vierjahresplan die Arbeitersiedlung bereits nur auf Stammarbeiter beschränkt.

Weitere Grenzen liegen neben dem Mangel an Boden auch in der Finanzierung begründet; dieses gilt aber nicht nur für die Arbeitersiedlung, wenn auch zum wich-

tigsten Teil, sondern für den Arbeiterwohnungsbau überhaupt. Dass die Finanzierung, d.h. die Kapitalbeschaffung für den Arbeiterwohnungsbau noch nicht ganz zufriedenstellend gelöst ist, geht daraus hervor, dass immer wieder Wege vorgeschlagen werden, um zu einer befriedigenden Lösung dieser Frage zu kommen, Wege, die immer darauf hinausgehen, durch besondere Finanzierungsmöglichkeiten, den Bau von Arbeiterwohnungen zu fördern und dadurch den Staat in Bezug auf die direkten und indirekten Subventionen zu entlasten, oder auch dem Arbeitersiedler oder Eigenheimbewerber das zur Siedlung oft fehlende Eigenkapital zu ersetzen. Die letztere Tatsache bildet immer noch ein Haupthindernis für den Bau von Arbeiterheimstätten mit tragbaren Lasten. So geht z.B. einer dieser Vorschläge, die der Arbeitsminister zur Diskussion stellte, darauf hinaus, dass die deutsche Rentenversicherung größere Kapitalbeträge als teilweisen Ersatz für ausreichendes Eigenkapital bereitstellen könnte, nach Art der in den Lebensversicherungen gegebenen Möglichkeiten, nach denen den Versicherten durch Beleihung der Versicherungspolice oder durch Rückkauf der Prämienreserve Mittel zur Verfügung gestellt werden können. „Auch in der Sozialversicherung haben die Versicherten durch Einzahlung ihrer Beträge einen Anspruch auf eine künftige Versicherungsleistung, die - wenn auch mit etwas größeren Schwierigkeiten, als in der eigentlichen Lebensversicherung - durch Vorfinanzierung zur Grundlage von Baukrediten anstelle eines Teils des Eigenkapitals gesetzt werden kann“. Angesichts dieses Vorschlages ist jedoch zu bedenken, dass bei der Rentenversicherung eine besondere Prämienreserve für jeden Versicherten nicht besteht, wie es bei der Lebensversicherung der Fall ist. Bei der Rentenversicherung tritt dagegen - sollte der Versicherte vor dem Wirksamwerden der Versicherung sterben - ein Verfall der eingezahlten Leistungen zugunsten der Versicherungsanstalt ein, wenn nicht zum Bezug der Rente berechnigte Angehörige da sind.

Eine Darlehenshergabe dieser Anstalt wäre nun nach den Ausführungen der „Deutschen Volkswirtschaft“ trotzdem möglich, unter folgenden Bedingungen:

- 1) Das zur Aufbringung des Restkapitals benützte Darlehen wird auf dem Grundstück des Siedlers eingetragen, dessen Alter möglichst unter 35 Jahren liegen soll.
- 2) Der Darlehensempfänger lässt sich die Zinsen und Tilgungsraten vom Lohn abziehen.
- 3) Dient bei vorzeitigem Eintritt des Versicherungsfalles die dann fällig gewordene Rentenleistung als Sicherheit für das gewährte Darlehen.

Nach dem Vorschlag des Reichsarbeitsministers ist vorgesehen, dass die Höhe des Darlehens bis zu $1/6$ des Beleihungswertes des Grundstücks gehen soll und mit $4\frac{1}{2}\%$ zu verzinsen wäre. Die Tilgung des Darlehens sollte danach so gestaltet sein, dass sie durchweg bis zum 45. Jahr des Darlehensnehmers getilgt sein soll. Dazu ist aber Voraussetzung, dass das Eigenkapital der älteren Darlehensnehmer höher sein muss als das der jüngeren. Die Hauptbedenken gegen diesen Vorschlag liegen nun darin, dass die Notwendigkeit einer verstärkten Tilgung des Restkapitals neben einer normalen Verzinsung eine Steigerung der laufenden Belastung des Siedlers mit sich bringt, die bei den gegenwärtigen Lohnverhältnissen der breiten Masse erschwerend wirken müsste.

Besonders schwierig würden sich die Verhältnisse bei eventuellem Eintritt einer Periode mit fühlbarer Arbeitslosigkeit gestalten. Wäre der Arbeiter nicht mehr imstande Zinsen und Tilgungsraten zurückzuzahlen, und müsste beides bei Wiedereintritt in den Arbeitsprozess nachgeholt werden, so würde sich die dann eintretende Belastung entsprechend erhöhen.

Es muss aber auch der Fall ins Auge gefasst werden, dass die Rentenleistung aus bestimmten Gründen fällig

werden könnte, bevor das Darlehen zurückgezahlt ist. Die Folge davon wäre nach der D.V.W., dass z.B., eine Familie ihrer regulären Einkünfte beraubt würde und für Jahre hinaus aus der wesentlich geringeren Rente Zins und Tilgung der aufgenommenen Darlehen neben den übrigen Hypotheken bestreiten müsste. Für den Fall nun, dass die verpfändeten Rententeile geringer sind als die noch zu zahlenden Zins- und Tilgungsbeiträge, würden die verpfändeten Rentenanteile sogar einbehalten werden, sodass die Versicherten allein auf die öffentliche Fürsorge angewiesen wären und später den Rest noch aufzubringen hätten. Dadurch würde aber die ganze Lage der Siedler sehr erschwert. Daraus ist zu ersehen, dass auch durch eine an sich gute Lösung der Kreditgewährung das Vorhandensein von Eigenkapital nicht ersetzt werden kann +).

Trotz vieler Vorschläge, die die staatliche Subvention und das fehlende Kapital zu ersetzen suchen, wird man heute noch, solange die Lohnverhältnisse der breiten Massen nicht wesentlich erhöht werden können, - in den Reden und Ausführungen führender Staatsmänner finden wir immer wieder die Ansicht vertreten, dass erst nach Stärkung der Produktivität unserer Volkswirtschaft an eine Lohnerhöhung allgemein gedacht werden kann - eine wirkliche Förderung des Arbeiterwohnbaus ohne öffentliche Hilfeleistung, sei es nun durch Zinsverbilligung, Bürgschaften, verlorene Zuschüsse, Mietbeihilfen usw. kaum erreichen können.

Infolge der für die Arbeitersiedlung gezogenen Grenzen bleibt daher auch die Form der Mietgeschoßwohnung für den Arbeiter unentbehrlich; denn bei allen Vorteilen, welche die Siedlung bietet, zieht es doch ein großer Teil der Arbeiterbevölkerung vor, in der Stadt in Miethäusern zu wohnen, wobei die verschiedensten psychologischen Momente ausschlaggebend sein können. Die Verhältnisse sind in neuester Zeit ja auch nicht

+) Sozialversicherungsbeihilfe für den Arbeiterwohnungsbau. D.V.W. 1937, Heft 5.

mehr so, dass die Arbeiterbevölkerung nur in Altstadtvierteln oder Mietskasernen untergebracht werden könnte. Auch bei den Mietwohnungen wird die Forderung nach Licht, Luft und Grünflächen weitgehend erfüllt. In idealer Weise wurde dieser Art der Arbeitermietwohnungen in Stuttgart Rechnung getragen durch die Erstellung von 2- bis 3-stöckigen freistehenden und Doppelhäusern in den schon erwähnten Stadtteilen Ostheim, Botnang, Föhrich usw.

Mit der Stockwerkswohnung tritt auch noch die Frage nach der optimalen Mindestgröße auf. Die Wohnungspolitik darf sich nach den Ausführungen der „Wirtschaftskurve“ weder der Form der großen Arbeiterwohnung noch der zu kleinen verschreiben. Einerseits darf die Arbeiterwohnung nicht zu klein bemessen sein, da eine solche zu gesundheits- und bevölkerungspolitisch unerwünschten Folgen führen könnte; daher enthalten auch die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen mindestens 3 Räume und Küche; andererseits soll die Wohnung aber auch nicht zu großzügig gebaut werden, da sonst dem Arbeiter zu große Lasten entstehen können, die zwangsläufig das bekämpfte Untermietertum und Schlafgängerwesen fördern würden, da der Arbeiter einen möglichst großen Teil seiner Lasten abzuwälzen wünscht. Dies entspricht aber nicht dem Sinn einer gesunden Wohnungspolitik. Es sollten daher je nach den einzelnen Bedürfnissen sowohl solche billigen Wohnungen erstellt werden, die ausreichend sind für Arbeiterfamilien mit Kindern und die mindestens 4 Zimmer enthalten (wie z.B. die Kinderreichen-Wohnungen in Stuttgart-Ostheim) als auch solche mit weniger Zimmern (2 oder 3) für Junghehen, alte Ehepaare oder Alleinstehende. Das richtige Abwägen solcher Wohnungen ergibt sich aus den herrschenden Verhältnissen.

Die Bemühungen der öffentlichen Stellen, sei es das Reich, die Gemeinden oder die Parteigliederungen (DAF), die für ausreichenden Wohnraum für alle Werktätigen sich stark einsetzen und zur Behebung des Abmangels

beizutragen bestrebt sind, dürften aber dann erst von dauerndem Erfolg begleitet sein, wenn „entweder bei gleichbleibender Jahresleistung im Wohnungsbau die Nachfrage durch jährliche Haushaltsabnahme sich vermindert, was volkspolitisch nicht wünschenswert erscheint, oder aber, wenn bei geringerer Beanspruchung des Baugewerbes für öffentliche Bauvorhaben, die nicht unbedingt lebensnotwendig sind und die dadurch - wie schon an anderer Stelle betont - den lebenswichtigen Wohnungsbauten Baumaterial, Kapital und Arbeitskräfte entziehen bzw. dieses stark verteuern, der Spielraum für Wohnungsbauten sich ausweiten lässt" (Wirtschaftskurve).

Aus alledem ergibt sich die Tatsache, dass dem Arbeiterwohnungsbau immer noch Hindernisse im Wege stehen. Trotzdem muss die Leistung der nationalsozialistischen Wohnungspolitik als bedeutsam anerkannt werden, denn in den ersten vier Jahren nach der Machtergreifung wurden über 1.1 Millionen notwendige Wohnungen und Siedlungen geschaffen. Dabei muss man in Rechnung ziehen und darf nicht die feststehende Tatsache vergessen, dass Deutschland während und nach dem Kriege und in den nachfolgenden Zeiten der Währungszerrüttung und der Wirtschaftskrise ein kapitalarmes Land geworden ist, das zudem einen großen Teil der Baumaterialien nur in beschränkter Menge aus einheimischem Markt besitzt.

Wenn trotz aller bestehenden Schwierigkeiten auch in den kommenden Jahren der Wohnungs- und Siedlungsbau auf der bisherigen Höhe gehalten werden, ja eventuell nach Durchführung des zweiten Vierjahresplanes noch tatkräftiger als bisher in Angriff genommen werden soll (wobei auch das Baurecht eine Neugestaltung erfahren wird), „dann wird es der Zusammenfassung aller Kräfte bedürfen, um das große Ziel zu erreichen: „Jedem Deutschen eine gesunde und würdige Heimstätte" (F i s c h e r - D i e s k a u^{+) .}

⁺⁾ Fischer-Dieskau, Einführung in die Wohnungs- und Siedlungspolitik. Berlin-Leipzig 1938, S.147.

I.

Literaturangabe

- Below v., Probleme der Wirtschaftsgeschichte. Tübingen 1920.
- Bolz, W. Nebenerwerbssiedlung für Kurz- und Vollarbeiter. Berlin 1934.
- Breitmeyer, O. Gesunder oder subventionierter Wohnungsbau. Deutsche Volkswirtschaft.
- ders. Die neuen Darlehensrichtlinien der Württembergischen Landeskreditanstalt. Württemberg. Gemeindezeitung 1, 1937.
- Diehl, K. Theoretische Nationalökonomie. 3.Bd. Jena 1927.
- Dominikus, O. Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege. Schriften der Zentralstelle für Volkswohlfahrt. Berlin 1918.
- Eberstadt, R. Die geschichtliche Entwicklung des Kleinwohnungswesens in Deutschland und Österreich und das Kleinwohnungswesen im Ausland insbesondere Belgien und England. Aus: Wohnungs- und Siedlungsfragen nach dem Krieg. Stuttgart 1918.
- ders. Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Jena 1907.
- Feig, J. Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Aus: Wohnungs- und Siedlungsfragen nach dem Krieg. Stuttgart 1918.
- Fey, W. Leistungen und Aufgaben im Wohnungs- und Siedlungsbau (Sonderh.d.Inst.f.Konjunkturforschung Nr.42).
- Fischer-Dieskau, I. Einführung in die Wohnungs- und Siedlungspolitik. Berlin 1938 (Götschen-Sammlung).
- Fuchs, K.I. Über städtische Bodenrente und Bodenspekulation. Arch.f.Sozialwissenschaften und Sozialpolitik 1906/07.
- Fuchs-Breslau, Wohnungsbau. Vortrag anlässlich der 9. Hauptversammlung des Vereins für Wohnungswesen. Heft 8.

II.

- Gerlach, Hel. Sozialpolitik. Dessau 1925.
- Griesmeier, J. Die Pendelwanderung in Württemberg. Württemberg. Jahrbuch für Statistik und Landeskunde. 1929.
- Hertlein, Eigenheimsiedlung, Stadtrandsiedlung und ihre volkswirtschaftliche Bedeutung. Vortrag im Thüringer Bezirksverein des V.D.I. am 28. Okt. 1932.
- Kelm, A. Beiträge zur Wohnungsreform unter besonderer Berücksichtigung des Kleinwohnungsbaus. Jena 1911.
- Kretschel-Darmstadt, Wohnungsaufsicht und Wohnungsordnung. Aus: Wohnungs- und Siedlungsfragen nach dem Krieg. Stuttgart 1918.
- Kuczinski, Miete und Einkommen. Aus: Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Krieg. Stuttgart 1918.
- Lindemann, Die öffentliche Produktion (Reich, Staat, Gemeinden). Aus: Wohnungs- und Siedlungsfragen nach dem Krieg. Stuttgart 1918.
- Ludovici, Das deutsche Siedlungswerk. Heidelberg 1935.
- Mangold, Die städtische Bodenfrage.
- Pesl, D. Zur Wohnungsfrage. Berlin 1916.
- Pfeiffer, E. Eigenes Heim oder billige Wohnung. Stuttgart 1896.
- Pohle, L. Die Wohnungsfrage I. Leipzig 1910 (Sammlung Götschen).
- ders. Die tatsächliche Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in den letzten Jahrzehnten des 19. Jahrh. Wohnungskongress 1904, Frankfurt-Göttingen 1905.
- Sombart, W. Die gewerbliche Arbeiterfrage. Berlin 1912.
- Stengel, Stadtbild und Wirtschaft Groß-Stuttgarts. Stuttgart 1936.

III.

- Steyrer, F. Die Bedeutung des Pfandbriefes für den Realkreditmarkt (Forschungsstelle f. Wohnungs- und Siedlungswesen an der Universität Münster/Westfalen. Münster 1937. Deutsche Sozialpolitik. Jahresbericht der DAF. Berlin 1937.
- Stockmann, G. Württembergische Siedlungsfragen. Berlin 1934.
- Strölin, D. - Stuttgart, Gemeindliche Aufgaben auf dem Gebiet des Wohnungs- und Siedlungswesens. Stuttgart 1935.
- ders. Das Stuttgarter Kleineigenheim mit Landzulage. Stuttgart 1935.
- Stuckrad, E.v. Die Heimstätte des deutschen Arbeiters (Monatshefte für NS-Sozialpolitik, Heft 4 1937).
- Tremöhlen, E. Wohnungsfürsorge für Industriearbeiter in der Provinz Westfalen, Jena 1911.
- Trüdinger, O. Die Arbeiterwohnungsfrage und die Bestrebungen zur Lösung derselben (Staatswiss. Studien. 2.Bd. Heft 5. Jena 1888).
- Ungerer, Das Wohnungswesen in Stuttgart. Unveröff. Vortrag, geh. in Stuttgart beim 2.kommunalpolit. Lehrgang am 27.V.1936.
- Voigt, P. Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Jena 1901.
- Weber, Adolf Allgemeine Volkswirtschaftslehre. Leipzig 1933.
- ders. Boden und Wohnung. Leipzig 1908.
- ders. Die Wohnungsproduktion, GDS. Bd.6.
- ders. Die Großstadt und ihre sozialen Probleme. Leipzig 1918.
- ders. Volkswirtschaftspolitik. Leipzig und München 1936.
- Zwiedineck-Südenhorst, O.v. Sozialpolitik. Leipzig-Berlin 1911.

IV.

Nachschlagwerke:

Handbuch der Staatswissenschaften
Schmollers Jahrbuch 1907
Württemberg. Jahrbuch für Statistik und Landeskunde
Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich
Statistik der Stadt Stuttgart
Reichsgesetzblatt
Verwaltungsberichte der Gemeinderatssitzungen
von Stuttgart in den Jahren 1934-1937.

Zeitschriften:

Der Deutsche Volkswirt
Deutsches Wohnungsarchiv
Die deutsche Volkswirtschaft
Monatshefte für NS-Sozialpolitik
Viertelsjahreshefte des Instituts für Konjunktur-
forschung
Wirtschaftskurve der Frankfurter Zeitung
Wirtschaft und Technik
Stuttgarter neues Tagblatt
Stuttgarter NS-Kurier
Württembergische Gemeindezeitung (Gemeindetag)





